جامعة الجزائر

كلية الحقوق – بن عكنون

الوكيل العقاري كنشاط إقتصادي مقتن

مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال

قدمت من الطالبة: بوصوفة الزهرة.

المشرف والمقرر: الأستاذ الدكتور بن ناجي شريف

أعضاء اللجنة:

1- الدكتور:..... رباح محمد .... رئيسا

2- الدكتور: .... بن ناجي شريف .... مشرفا مقررا

3- الأستاذة: .... منصوري نادية .... عضوا

السنة الجامعية 2012-2013

الإهــداء

إلى أبي العزيز وإلى أمي الغالية، إلى روح عمتي الطاهرة رحمها الله، إلى إخوتي وأخواتي، إلى أستاذي المشرف الذي لم يبخل علي بنصائحه، إلى صديقاتي وزملائي، وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث.

وشكرا.

المقدمة :

لقد تأثر التطبيق الجزائري بذات المد و الذي تأثر به التنظيم القانوني و الإداري للاقتصاد الجزائري، و تنظيم الحياة المهنية و ممارسة النشاطات التجارية و الصناعية، و منذ فجر الاستقلال إلى غاية الإصلاحات السياسية و الاقتصادية في منتصف الثمانينات و بداية التسعينات إلى الألفية الثالثة و خاصة بالنسبة لحرية الاستثمار كأحد مظاهر حرية التجارة و الصناعة، سواء بالنسبة لشكل أو لحجم الشركات و المؤسسات التجارية و نوع المبادرات في مجال النشاط الاقتصادي، أو غيره من الأنشطة و المهن الحرة[1]

فحتى سنة 1993 تاريخ صدور قانون ترقية الاستثمار بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 /12 المؤرخ في 05 / 10 1993 (ج.ر عدد 64 لسنة 199 صفحة 3) وتحديد قوانين الاستثمار المتعاقبة على التوالي، أول قانون للاستثمار لسنة 1963 و قانون 1966، ثم قانون 1982 فقانون 1988 ،لم يشير إلى هذا المبدأ .

إلى أن جاء دستور 1996 المادة 37 من الدستور: حرية التجارة والصناعة مضمونة وتمارس في إطار القانون. [2] .

و عليه و بالنظر لعلاقة مبدأ حرية التجارة و الصناعة هنا بأغلبية النشاطات والحرف و المهن التي يمكن أن يتجسد فيها مظاهر و مقومات حرية التجارة و الصناعة[3].

حيث أنه و بعد توجه الجزائر الى اقتصاد السوق كان صدور العديد من القوانين، منها قانون خاص بالاستثمار و هو المرسوم التشريعي رقم 93 / 12 السالف الذكر و الذي تم تعديله بموجب الأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار[4] و تعديل هذا الأخير بموجب الأمر رقم 06 / 08 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق لـ 15 يوليو سنة 2006، حيث أنه رغم أن كل من المرسوم التشريعي 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار و الأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير

---

[1] عزاوي عبد الرحمن – الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه – كلية قوق، بن عكنون 2005/ 2006 - ص 388- 399.
[2] المادة 37 من دستور 1996 المعدل بموجب قانون 03/02 (ج.ر رقم 25 والقانون رقم 19/08)
[3] عزاوي عبد الرحمن أطروحة دكتوراه الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ص 384 – 385
[4] جلال شفيقة – إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق، بن عكنون 2002 / 2003. ص 5.

الاستثمار و الأمر 06 / 08 و ان تم من خلالها تكريس حرية الاستثمار، إلا أنها وضعت حدود و تتمثل في قيدين :

القيد الأول :

ظهر من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التشريعي 93 / 12 " يحدد هذا المرسوم النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية الخاصة، وعلى الاستثمارات الأجنبية التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية، الخاصة بإنتاج السلع أو الخدمات غير المخصصة صراحة للدولة أو لفروعها لأي شخص معنوي صراحة بموجب نص تشريعي[1].

القيد الثاني :

المادة 3 من المرسوم التشريعي 93 / 12 و المعدلة بموجب المادة 4 من الأمر 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار و المادة3 من الأمر 06 / 08 و التي تنص :" تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة " فالنشاطات المحتكرة من قبل الدولة والنشاطات المقننة هي التي تعتبر قيودا على المبدأ العام، والمتمثل في حرية ممارسة الصناعة و التجارة و ادخل الأمر01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار تعديلات على هذه القيود فالقيد الوحيد على حرية الاستثمار هو القيد الخاص بالنشاطات المقننة، وهو ما تضمنه أيضا الأمر06 / 08 من خلال المادة 3 منه.

والنشاطات المقننة رغم أنها كانت معروفة في فروع قانونية، قانون العقوبات، قانون خاص، إداري، إلا أنها في القوانين المنظمة للاستثمار تعتبر فكرة حديثة تم النص عليها في المرسوم التشريعي 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار.

والنشاطات المقننة هي نشاطات ليست محظورة بمعنى ممنوع ممارستها، ولا هي محتكرة من قبل الدولة و إنما هي نشاطات حرة لكنها تخضع فقط لمجموعة من القواعد القانونية و التنظيمية و الإجراءات الضرورية قبل مباشرتها[2] و غالبا ما تتطلب تدخل الإدارة بمنحها تراخيص و اعتمادات

[1] جلال شفيقة نفس المرجع ص 6. وأنظر أيضا دومة نعيمة حراسة ونقل الأموال والمواد الحساسة كنشاط مقنن في الجزائر مذكرة ماجستير كلية الحقوق، بن عكنون. 2002-2003 ص 5.

[2]Article bennadji cherif – la notion d'activité reglements – rerue IDARA L.E.N.A volume N°2 2000 p 25 a 42.

للشخص الذي يريد ممارسة هذه الأنشطة المقننة، لكن ما لا يجب أن يغيب عن أذهاننا أن الأمر يتعلق هنا بممارسة الحريات العامة الاقتصادية و حرية العمل وهي من بين المجالات المحجوزة دستوريا ، حيث تم وضع مدونة التي تتولى بموجبها السلطة التنظيمية إعداد و ضبط قائمة بالنشاطات و المهن التي ستكون موضوع احتراف و مضاربات تجارية لذلك يجب أن تخضع للتقنين والتنظيم ، وذلك تماشيا مع الدور الرقابي المعترف به للإدارة و المسند لها حتى في ظل الانفتاح أو التحرر الاقتصادي حماية للنظام العام في الدولة بأبعاده الاقتصادية ، أو لوجود انشغالات أو مصالح أساسية تتطلب تاطيرا قانونيا و تقنيا خاص كما جاء ذلك في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 97 / 40 و المتعلق بمعايير تحديث النشاطات و المهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري[1] حيث أن النشاطات المقننة كما جاء ذلك في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 97 / 40 المؤرخ في 18 جانفي 1997 و المتعلق بمعايير تحديد النشاطات و المهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري، و المعدل بموجب المرسوم التنفيدي رقم 2000 . 313 المؤرخ في 14 أكتوبر سنة 2000 (ج . ر العدد 61 لسنة 2000)

"يعتبر كنشاط أو مهنة مقننة كل نشاط أو مهنة يخضعان للقيد في السجل التجاري و يستوجبان بطبيعتها ومحتواهما توفر شروط خاصة لممارسة كل منهما و من بين النشاطات المقننة ، نجد نشاط الوكيل العقاري والذي هو نشاط تجاري مقنن و منظم بموجب المرسوم التنفيذي 09 / 18 المؤرخ في 25 يناير 2009 (الجديدة الرسمية العدد 6 لسنة 2009)

حيث أن نشاط الوكيل العقاري يعتبر نشاطا تجاريا بحسب غرضه حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري يعتبر نشاطا تجاريا بحسب غرضه حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري كمايلي : " ....بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان التسيير العقاريين ، لحساب أو لفائدة مالكين "

---

[1]Article bennadji cherif – la notion O.P.C.T p 33

ولكن يمكن طرح سؤال و هو ماهو الفرق بين النشاط و المهنة ؟ [1]

إذ وجدنا مما سبق طفوا في المصطلحات ، و ذلك لأن مختلف النصوص التشريعية المعالجة كلمة نشاط غالبا متعلقة بمهنة لكن العلاقات بين المعنيين ليست دقيقة على سبيل المثال ، المرسوم التنفيذي 97 / 40 المؤرخ في 18 جانفي 1997 المذكور سابقا يذكر في العنوان " النشاطات و المهن المقننة " في حين في طياته و خاصة على مستوى المواد 1 ، 2 ، 3 يتحدث عن النشاطات أو المهن المقننة ، في الحالة الأولى النشاط يختلف عن المهنة في حين في الحالة الثانية الرابط أو يبين علاقة تطابق بين الكلمتين[2] حيث أن مفهوم النشاط الإقتصادي المنظم كثيرا ما ضايق المشرع الجزائري الذي لم يتمكن من تحديده ، فنجده أحيانا يتحدث عن النشاطات الإقتصادية المنظمة و أحيانا أخرى عن المهن المنظمة و أحيانا يدمجها معا[3] في حين أنه في المرسوم التشريعي 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار لا يتضمن إلا كلمة نشاط والسؤال المطروح هل في مجال الاستثمارات فقط النشاطات يمكن لها أن تكون مقننة على عكس المهن ؟.

و برجوعنا إلى نصوص المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري نجده قد استعمل كلا المصطلحين، ففي نص المادة 3 منه نجده قد أستعمل مصطلح " مهنة " حيث جاء فيها : " تدخل في إطار مهنة......" .

أما في المادة 5 منه فقد استعمل المصطلحين معا: "يشكل نشاط الوكيل العقاري مهنة مقننة..."

و قبل صدور المرسوم التنفيذي 09 / 18 كان القانون التجاري قد نص على هذا النشاط ، و ذلك من خلال المادة 2 منه في فقرتها 14 عند تعدادها للأعمال التجارية بحسب الموضوع ، حيث نصت " يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه ذكر عملية توسط لشراء و بيع العقارات أو المحلات التجارية و القيم العقارية .

و عليه يعتبر عملا تجاريا حسب القانون التجاري وفقا للمادة 2 من الأمر 75 / 59 المتضمن القانون التجاري ، و بعد ذلك جاء المرسوم التشريعي 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري و المؤرخ

---

[1] محاضرات ألقيت على طلبة سنة أولى ماجستير فرع قانون الأعمال سنة 2010/2009 للأستاذ بن ناجي شريف (غير مطبوعة)

[2] bennadji cherif –la notion d'activité reglementés – IDARA rerue de L.E.N.A volume N° 2 2000 p35.

[3] أحمان عمر – النشاط البنكي كنشاط إقتصادي منظم مذكرة ماجستير سنة 2001 – 2002 كلية الحقوق بن عكنون ص 4.

في 1 مارس 1993 (الجريدة الرسمية العدد 14) حيث نصت المادة 2 منه على انه: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ... " كما نصت المادة 4 منه : "فضلا عن الأحكام ... تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الأعمال التالية :

– كل النشاطات التوسطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها.

– كل نشاطات الإدارة و التسيير العقاري لحساب الغير و عليه نشاط الوكيل العقاري من بين الأنشطة الحديثة و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح الوكيل العقاري و باللغة الفرنسية L'agent immobilier من خلال المرسوم التنفيذي 09 / 18 السالف الذكر و قصد بالوكيل العقاري كل من الوكالة العقارية ، الوسيط العقاري ، و القائم بإدارة الأملاك العقارية.

و بما أن نشاط الوكيل العقاري متعلق أساسا بالعقارات و نظرا للحاجة المستمرة للسكنات ، نتيجة النمو الديموغرافي المتزايد عملت الدولة الجزائرية على انجاز سكنات لتلبية هذه الحاجيات حيث وصل التعداد العام للسكن و الإسكان الأخير إلى 6.748000 وحدة سكنية ب 5800.000 أسرة.

لكن رغم هذه الانجازات إلا أن مشكل السكن مازال مطروحا حيث يشهد قطاع العقار من حيث الأسعار ارتفاعا جنوني سواء كان قطعا أرضية أو عقارات سكنية أو شقق للكراء ، ملكية خاصة ، مشتركة ، جماعية ، وسبب هذا الإرتفاع راجع أو يعود إلى تراجع العرض خاصة بعد قرار الدولة الجزائرية وفق بيع العقار العمومي ، و اتجاه الأشخاص إلى شراء العقارات من الخواص و في غياب إطار تنظيمي محدد نجم عن هذه الوضعية اختلال على عدة مستويات منها :

المضاربة على الممارسات العقارية .

الاحتيال في الممارسات التجارية .

غياب التأهيل المطلوب لهذا النشاط .

و هذا ما أدى إلى تنظيم نشاط الوكيل العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 09 / 18 و ذلك حماية للأشخاص من احتيال الدخلاء على المهنة ' و تجدر الإشارة إلى أنه قبل صدور المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، كان العمل بالمرسوم التنفيذي 97 / 154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية .

حيث وصلت الإحصائيات إلى وجود حوالي 200 قائم بإدارة الأملاك العقارية (Administrateur de biens)[1]

و بعد صدور المرسوم التنفيذي 09 / 18 السالف الذكر نجده قد أدخل نشاط إدارة الأملاك العقارية في إطار مهنة الوكيل العقاري حيث نصت المادة 2 منه على أنه :

" يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة و بمقابل أجر ، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري ، أو في ميدان الإدارة و التسيير العقاريين لحساب أو لفائدة مالكين . "

أما المادة 4 منه فقد حددت المهن التي تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الآتية :

1) الوكالة العقارية . — 1) Agence Immobilière

2) الوسيط العقاري . — 2) Courtier Immobilier

3) القائم بإدارة الأملاك العقارية — 3) Administrateur de biens

ومن خلال ذلك يتضح أن مهنة الوكيل العقاري تتعلق أساسا بثلاث مهن ، و هي كما ذكرناها الوكالة العقارية ، الوسيط العقاري و القائم بإدارة الأملاك العقارية.

---

[1] مقال زبير فاضل – جريدة الخبر السبت 30 أكتوبر2010 الموافق ل 22 ذي القعدة 1431ه ص 5 – الجزائر.

حيث أنه هناك حوالي 6000 وكالة عقارية على المستوى الوطني[1] وهناك إحصائيات أخرى تشير إلى وجود حوالي 5400 وكالة عقارية[2] وأخرى تشير إلى وجود حوالي 6500 وكالة عقارية على المستوى الوطني[3]، في حين أن عدد الوكالات العقارية المسجلة في السجل التجاري، هناك 5332 وكالة على المستوى الوطني حيب إحصائيات إلى غاية 15 جوان 2011 في حين هناك حوالي 90 قائم بإدارة الأملاك العقارية و2 وسيط عقاري[4]

حيث نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد على التعداد (التعداد الوظيفي) في تعريفه للوكيل العقاري .

و بالرغم من كون هذا النشاط حديث النشأة إلا أنه يشكل موضوعا هاما ، ذلك أن مجال ممارسته مفتوح للخواص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين أضف إلى ذلك أنه متعلق بميدان جد معقد و هو الميدان العقاري الذي يثير العديد من المشاكل ، و يخضع بذلك للقانون التجاري ، القانون المدني ، قانون التأمين ، و لذلك سوف ندرس الوكيل العقاري بأنواعه الثلاث: الوكالة العقارية القائم بإدارة الأملاك العقارية و الوسيط العقاري لتحديد الأشخاص الذين يمكنهم ممارسة مهنة الوكيل العقاري سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين وطنيين أو أجانب ، و في هذا الإطار يمكن الإشارة إلى نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، على أنه تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF) ، و الأعوان العقاريين العموميين(O.P.G.I) و عليه استبعاد الأشخاص المتعاملون العموميون العقاريين من الدراسة، بما أن المرسوم التنفيذي 09 / 18 قد استثناهم من التطبيق .

و لكن قبل التطرق لذلك لابد من تحديد بعض المفاهيم ، من بينها مصطلح وكيل : مصدر الفعل وكل يوكل توكيلا وهو إنابة الشخص عن غيره .

---

[1] kezzor mourad – journal liberté le 17/12/2009 p15.

[2] موقع الأنترنت جريدة الوطن الصادرة في 2008/12/06/12 ص 6.

[3] موقع الأنترنت google الهادي بن حملة الجزائر نيوز el khabar – djazair news الثلاثاء 14 ديسمبر 2010.

[4] إحصائيات مقدمة من طرف المركز الوطني للسجل التجاري C.N.R.C إلى غاية 15 جوان 2011.

أما الوكالة في القانون المدني فقد نصت عليها المادة 571 كما يلي : الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه .

و هناك مصطلح آخر لابد من التعرض له و هو مصطلح عقاري immobilier ، حيث تنص المادة 683 من الأمر 175 / 58 المتضمن القانون المتني على ما يلي : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص "

كما تنص المادة 684 من القانون المدني "يعتبر ملا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية،و كذالك كل دعوى تتعلق بحق عيني عقاري "

والملاحظ هو أن مصطلح عقار باللغة العربية واسع وذلك عكس النص باللغة الفرنسية الأكثر وضوحا ، حيث أنه وفقا للنص (العربي) كما ورد في قانون التوجيه العقاري فان مصطلح العقار يفيد العقار المبني أو العقار الفضاء Biens Batis et Biens Non Batis[1]

في حين أن المصطلح بالفرنسية هو أدق فالكلمة اللاتينية Foncier تفيد العقار الفضاء و غير المبني ويعبر بمصطلح immobilier على العقار المبني .

هذا و المشرع الجزائري لا يقدم تعريفا دقيقا للملكية العقارية بل يعطي تعريفا عاما لحق الملكية ، في نص المادة 674 من القانون المدني و التي تنص : "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة ." ومن خلال توضيح المصطلحين الوكيل و الذي يمكن القول أنه من ينوب عن شخص آخر في الميدان العقاري دون غيره من الميادين الأخرى و عليه فالوكيل العقاري او كما في النص باللغة الفرنسية Agent immobilier يعتبر وكيلا عن شخص آخر فيما ي خص العقارات دون غيرها . وعليه سوف ندرس أو نتناول موضوع الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي متقن أو منظم بأنواعه الثلاث: الوكالة العقارية، الوسيط العقاري، القائم بإدارة الأملاك العقارية.

---

[1] جلال شفيقة – إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، بن عكنون 2002 / 2003 . ص 10.

ولذالك نطرح الإشكالية التالية :

ما هي الشروط المتعلقة بالدخول في **نشاط** الوكيل العقاري، و ما هي التقنية القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري ، وهل هي مقيدة لمبدأ حرية الاستثمار ؟ ما هي الالتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري و ما هي حقوقه ؟ و فيم تتمثل العقوبات المقررة في حالة إخلاله بالتزاماته؟

ولذلك سوف نعالج هذا الموضوع من خلال فصلين،

نتناول في الفصل الأول :

شروط الدخول المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري

أما الفصل الثاني :

فنخصصه لشروط ممارسة_ و استغلال نشاط الوكيل العقاري .

و قد ارتأينا إتباع هذه الخطة ، فبدلا من دراسة الشروط المتعلقة بالوكالة العقارية ، الوسيط العقاري ، و القائم بإدارة الأملاك العقارية ، ارتأينا معالجتها بصفة واحدة من خلال شروط الدخول المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري ، حتى لا نقع في التكرار كون هذه الشروط متشابهة ، ثم ارتأينا معالجة شروط الممارسة و المتعلقة أساسا بالتزامات الوكيل العقاري و حقوقه و العقوبات المقررة في حالة إخلاله بهذه الالتزامات .

مستندين في ذلك على مختلف النصوص القانونية التي تنظم مهنة الوكيل العقاري، مع محاولة تحليلها وإظهار النقائص إن وجدت.

الفصل

الأول

الفصل الأول :شروط الدخول المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري .

نحاول من خلال هذا الفصل تحديد شروط الدخول الخاصة بنشاط الوكيل العقاري ، كنشاط إقتصادي مقنن .

حيث نعتمد في دراستنا لهذا الفصل على ثلاث مباحث نخصص المبحث الأول لدراسة الأملاك العقارية التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها .

ثم نتناول في المبحث الثاني : الشروط المتعلقة بالأشخاص الذين يمكنهم ممارسة نشاط الوكيل العقاري .

أما المبحث الثالث : فنخصصه لدراسة التقنية القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري التي يمكن من خلالها ممارسة مهنة الوكيل العقاري ، باعتباره نشاط يتطلب الكثير من الجهد و الوقت ، حيث أن الهدف من دراستنا لهذا الفصل هو معرفة الشروط المتعلقة بالدخول إلى مهنة الوكيل العقاري ، و الأشخاص الذين يمكنهم ممارسة هذه المهنة ، و هذا لا يمكن أن يكون إلا من خلال التطرق إلى مانص عليه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري[1] وما كان معمول به قبل صدور هذا المرسوم. والمراسيم التنفيذية اللاحقة على صدوره.

---

[1] المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 يناير 2009 (الجريدة الرسمية العدد 6 لسنة 2009)

المبحث الأول :الأملاك العقارية التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها .

إن نشاط الوكيل العقاري باعتباره نشاط إقتصادي مقنن كما سبق بيانه ، فإن هذه المهنة تتطلب الكثير من الجهد و الوقت و الخبرة ، فمجرد تأجير عقار مثلا يتطلب أياما عديدة ، و كذا القيام بالعديد من الإجراءات ، منها وضع إعلانات عن العقار المراد تأجير في الصحف ، و كذا أخذ مواعيد مع الأشخاص الراغبين في الاستئجار و مرافقهم إلى المكان المراد تأجيره و غيرها من الإجراءات ، لذلك غالب ما يلجأ الأشخاص الذين يمتلكون عقارات و يرغبون في استثمارها بأي شكل إلى أشخاص مختصين لهم خبرة في هذا المجال .

ولذلك يجب معرفة طبيعة الأملاك العقارية التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها ، ذلك لأن الملكية العقارية تختلف فيمكن أن تكون عقارات مبنية أو غير مبنية ، عقارات خاصة أو عامة لذلك سوف نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين .

المطلب الأول :

الأملاك العقارية في ظل المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري .

أما

المطلب الثاني :

فنخصصه للملكية العقارية الخاصة و الملكية العقارية العامة .

المطلب الأول : الأملاك العقارية في ظل المرسوم التنفيذي 09 /18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري .

تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري[1] ، على مايلي : " تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات و الخدمات التالية :

- الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية و المفاوضة فيها و إبرام عقود بشأنها .
- الوساطة العقارية .
- الإدارة و التسيير العقاريين .

يمكن أن يطلب من العون العقاري في إطار ممارسة مهنته تقديم مساعدته و مشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود .

كما أنه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، نجد أنه قد أشار إلى المرسوم التشريعي 93 / 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، فهذا الأخير و بالإضافة إلى نصه على نشاط الترقية العقارية كنشاط تجاري مقنن ، حيث نص في مادته 4 على أنه فضلا عن الأحكام التي نصت عليها المادة 2 من الأمر 75 / 59 المتضن القانون التجاري " تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الأعمال التالية :

- كل النشاطات التوسطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها

ولذلك ارتأينا معالجة هذا المطلب من خلال فرعين :

نتناول في الفرع الأول :

[1] Art 3 : « entrent dans le cadre de la profession d'agent immobilier l'ensemble des activités ……. .de location ، de vente où d'échange de biens immobiliers ou de fonds de commerce ……… .

أنواع العقارات و هنا نتطرق للعقارات المبنية و غير المبنية و ما تضمنه المرسوم التنفيذي 09 / 18 السالف الذكر .

أما الفرع الثاني :

فنخصصه للأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو نشاط حرفي أو تجاري .

الفرع الأول: أنواع العقارات (العقارات المبنية و غير المبنية) :

إن بيع الملك العقاري قد يتم من طرف الشخص المالك للعقار أو من طرف أشخاص مهنيين مختصين في المجال العقاري ، و العقارات قد تكون مبنية و قد تكون غير مبنية كالقطع الأرضية ، كما أن البحث عن العقار قد يكون لأسباب عائلية أو حاجات أخرى كالاستثمار مثلا[1].

ولذلك لابد من تحديد طبيعة الأملاك العقارية التي يقوم الوكيل العقاري بالتوسط فيها سواء لبيعها أو لشرائها أو من اجل مبادلتها.

ومن خلال ما جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، يتضح أن الأملاك المقصودة هي الأملاك العقارية ، ومن المعلوم أن العقارات يمكن أن تكون مبنية كما يمكن أن تكون غير مبنية ، كما أن العقارات المبنية نفسها يمكن أن تكون موجهة للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي .

إلى جانب ذلك و من خلال تحديد الطبيعة القانونية للملكية، حيث أن هذه الأخيرة تختلف، فيمكن أن تكون أملاك عامة أو أملاك خاصة.

و من هنا يمكن طرح السؤال الآتي :

هل مهنة الوكيل العقاري تمارس على كل هذه الأملاك العقارية بمختلف أنواعها أم أنها تماس على واحدة من هذه الأنواع فقط ؟

[1] voir moyse jean marie l’agent immobilier 14 eme édition DALMAS 2008 p 10

للإجابة عن هذا السؤال ارتأينا التطرق إلى مجموعة من النقاط من خلال القوانين المتعلقة بكل نوع من أنواع هذه الملكية و الإجابة عنه ، خاصة إذا علمنا أن الإشكال لا يطرح إذا تعلق الأمر بالملكية الخاصة بقدر ما يطرح إذا تعلق الأمر بالملكية العامة كما سنراه لاحقا .

حيث أنه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 09 / 18 نجد أن المادة 4 منه نصت على مجموعة من الأنشطة تدخل في إطار ممارسة كل من الوكالة العقارية و إدارة الأملاك العقارية، وهذه الأنشطة تتمثل فيما يلي:

1)- الوكالة العقارية:

تتكفل بالمهام التالية:

- القيام بكل الإجراءات لدى الزبائن من أجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليها أو تأجيرها أو مبادلتها .

- ترقية الأملاك الموكلة إليها لحساب الزبائن .

- القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود باسم و لحساب الزبائن .

2)- الوسيط العقاري :

يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها .

3)- القائم بإدارة الأملاك العقارية :

يعد قائما بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات التالية :

1- إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي .

2- تحصيل الإيجارات أو الأعباء المتعلقة بها .

3- صيانة المحلات و أجزائها المشتركة و كذا ملحقاتها

4- الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح و الصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية للسلامة و صيانة المحلات الؤجرة.

و بما أن الوكلاء العقاريين هم الوسطاء بالعمولة أو الأجرة يقومون بالعلاقة بين البائعين و المشترين ، أو بين المؤجرين و المستأجرين للتقريب بينهما[1] .

كما أن الوكيل العقاري هو الذي يكون مهيأ للمسابقة فيما يخص العمليات المتعلقة بممتلكات الغير بما في ذلك البيع ، الإيجار للعقار أو المحل التجاري[2]

القائم بإدارة الأملاك العقارية l’administrateur de biens فهو مسير يكون مهيأ لعمليات الوساطة تتمثل نشاطاته أو مهامه فيما يلي :

1- تسيير الإيجارات إبتداءا من البحث عن مستأجر

2- إتمام جيد إلى غاية تسليم الحسابات و إلى غاية دفع الأعباء .

و ما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري تكلم عن الأملاك العقارية دون تحديد ما إذا كانت هذه الأملاك العقارية مبنية أم غير مبنية بانسبة للوكالة العقارية والوسيط العقاري.

الفرع الثاني: الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو نشاط حرفي أو تجاري.

مما سبق بيانه و من خلال تعداد الأنشطة التي يمارسها الوكيل العقاري، سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية أو الوسيط العقاري، أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، و بالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ذكرت لأكثر من مرة كلمة "المحلات التجارية " Le fonds de commerce و كلمة "محلات" يقابلها النص باللغة الفرنسية Locaux بمعنى عقار مبني .

كما أنه و بالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 نصت صراحة على أن هذه العقارات قد تكون موجهة للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، وعليه فان الأمر

---

[1] Ledoit andré – la fonction immobiliére dans l’entreprise secteur privé – secteur public 2 eme édition 2004 p 30

[2] moyse jean marie – l’agent immobili 14 eme édition 2008 p18

يتعلق بالعقارات المبنية، لأن العقارات الموجهة للاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري لا يمكن تصورها غير مبنية .

و ما يدعم هذا القول هو ما جاء في الفقرة الثانية (2) من المرسوم التشريعي 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01 مارس 1993 (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993) حيث نصت هذه المادة على أنه : "يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري[1] و هو ما يؤكد أن تكون هذه الأملاك العقارية مبنية .

إن تحديد أملاك عقارية ذات استعمال سكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو تجاري. حيث أنه منطقيا أن الاستعمال السكني للأملاك العقارية يتطلب أن تكون هذه العقارات مبنية و كذالك بالنسبة للمحال المخصصة لإيواء نشاط حرفي أو تجاري، تتطلب أيضا أن تكون هذه العقارات مبنية.

ومن خلال ما سبق، ذكره فيما يخص نشاطات كل من الوكالة العقارية والوسيط العقاري، نلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح أملاك عقارية، مما يدل على أن هذه الأملاك العقارية قد تكون مبنية كما قد تكون غير مبنية، في حين، فيما يخص نشاطات القائم بإدارة الأملاك العقارية كما سبق بيانه ذكرت كلمة محلات Locaux التي تدل على أن العقار يكون مبني، وبما أن هذه المحلات موجهة للإستعمال السكني، الحرفي أو نشاط تجاري فلا يتصور أن تكون غير مبنية.

المطلب الثاني: الملكية العقارية الخاصة و الملكية العقارية العامة.

من خلال ما سبق بيانه في المطلب الأول و الذي تناولنا فيه الأملاك العقارية، كما جاء ذلك في المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم الوكيل العقاري، و لكن هل المقصود بالأملاك العقارية هي الأملاك العقارية الخاصة أم الأملاك العقارية العامة ، حيث أنه إذا تعلق الأمر

[1] أنظر منصوري نادية – الترقية العقارية الخاصة دراسة مقارنة مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، 2001.2002 ص 48

بالملكية الخاصة فهنا لا يوجد إشكال في حين أنه إذا تعلق الأمر بالملكية العامة فالأمر يختلف تماما . لذلك ارتأينا معالجة هذا المطلب من خلال فرعين .

نتناول في الفرع الأول : الملكية العقارية الخاصة .

أما الفرع الثاني فنخصصه للملكية العقارية العامة .

الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة .

إن الطبيعة القانونية للملكية تختلف ، فيمكن أن تكون أملاك عامة كما قد تكون أملاك خاصة حيث أنه فيما يخص الملكية الخاصة ، فإنها ككل حق ملكية تتمثل في حق التمتع و التصرف و استعمال و استغلال الشيء ، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة ، كما جاء ذلك في نص المادة 674 من القانون المدني و التي نصت على أنه " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " .

كما أن هذه الملكية محمية دستوريا حيث تنص المادة 52 فقرة : من الدستور المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 على مايلي : " الملكية الخاصة مضمونة "[1]

و الملكية هنا لم تحدد هل هي الملكية العقارية أم ملكية المنقولات حيث أن النص هو عام المقصود به هو الملكية الخاصة بصفة عامة سواء تعلق الأمر بملكية العقارات أم ملكية المنقولات.

و لذلك فإن لكل شخص يمتلك عقار ، فإن له الحق في استغلاله و استعماله بما في ذلك بيعه أو تأجيره ، و لكن بشرط أن لا يتم استعماله استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة ، لأن ضمان الملكية الخاصة محمية دستوريا ، و عليه فإن لكل شخص أن يقوم بتوكيل شخص مختص في الميدان العقاري كما هو عليه الحال بالنسبة للوكيل القاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية الوسيط العقاري أو القائم بإدارة الأملاك العقارية، من أجل تولي هذا الأخير بيع ملكه العقاري أو

[1] جلال شفيقة – إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن، المرجع السابق،ص 46

تأجيره أو مبادلته نيابة عنه ، بما أن له حق استغلال أملاكه العقارية و الاستفادة منها و الأمر هنا لا يطرح أي إشكال .

و لكن الأمر يختلف تماما إذا تعلق الأمر بالملكية العامة ، و هذا ما سنتناوله من خلال الفرع الثاني

فهل يمكن للوكيل العقاري أن يكون وكيلا عن الأملاك العقارية العامة ؟ .

الفرع الثاني :الملكية العقارية العامة .

بالرجوع إلى نصوص المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، نجدها قد نصت على الأملاك العقارية ، و لكنها لم تحدد نوعية هذه الأملاك هل المقصود هي الأملاك الخاصة أم الأملاك العقارية العامة ، و من ذلك يمكن طرح سؤال و هو :

هل يمكن للوكيل العقاري (وكالة عقارية ، قائم بإدارة الأملاك العقارية ، وسيط عقاري) .

أن يكون وكيلا عن الأملاك العقارية العامة ، أم هناك أحكام خاصة بهذا النوع من الملكية ؟ و هذا ما سوف نحاول الإجابة عنه من خلال هذا الفرع .

تنص المادة 17 من الدستور 28 نوفمبر 1996 السلف الذكر على مايلي :

" الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية ، و تشمل باطن الأرض و أملاك أخرى محددة في القانون "

كما تنص المادة 18 منه على مايلي :

" الأملاك الوطنية يحددها القانون و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون . "

فتشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون هذه الأملاك الوطنية من :

الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الأملاك العمومية و الخاصة و الخاصة التابعة للولاية، والخاصة التابعة للبلدية، الأملاك الوطنية العمومية هي الأملاك التي لا يمكن أن تكون

محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة [1].

إن تعريف المشرع الجزائري للأملاك الوطنية العمومية اعتمد فيه على معيار موضوعي ، فتكون أملاك وطنية عمومية إما من حيث الطبيعة أو الغرض و ذلك لأن عبارة " أو" تفيد إمكانية الإعتماد على واحد منهما دون الأخر .

أما فيما يخص تعريف الأملاك الوطنية الخاصة فقد اعتمد المشرع الجزائري على أسلوب الاستثناء حيث أن كل الأملاك الوطنية التي لا ينطبق عليها تعريف الأملاك الوطنية العمومية تصنف على أنها أملاك وطنية خاصة .

حيث أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز، بمفهوم المخالفة الأملاك الوطنية الخاصة لا يشملها هذا المنع ، و قد تم تقرير هذا المبدأ لحماية هذه الأملاك .

حيث أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية تشمل على ما يلي[2] :

" العقارات و المنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك العمومية التي تملكها ......"

و يمكن ذكر بعض هذه الأملاك، خاصة فيما يخص العقارات المبنية لأنها هي التي يمكن أن تكون محل تسيير أو توكيل .

فمن بين الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة نذكر منها :

البنايات غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة أو اقتنتها أو آلت إليها و إلى مصالحها أو لهيئتها الإدارية و أنجزتها و بقيت ملكا لها .

العقارات ذات الاستعمال السكني و المهني أو التجاري ، و كذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة .....إلخ .

ومن بين ما تشمل عليه الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية نذكر :

البنايات الغير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الولاية و تخصص لمرافقها العمومية و هيئاتها الإدارية

---

[1] جلال شفيقة إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن، المرجع السابق، ص 47 – 48.

[2] أنظر المادة 17 من القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية (ج.ر عدد 52 مؤرخة في 2 ديسمبر 1990 ص 1560)

الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها .

المحلات ذات الاستعمال السكني و توابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة .

و من ضمن ما تشمل عليه الأملاك الوطنية التابعة للبلدية :

البنايات غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية ، الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتهم إلى البلدية ....إلخ[1] .

و إذا كانت هذه هي مجمل الأملاك العمومية فإن تسييرها ، حيث أن المادة 5 من القانون 90 / 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية لـ ج . ر العدد 52 ص 1661 .

نصت على : " تسير و تستغل و تستصلح المؤسسات و المصالح و الهيئات و المنشآت أو مقاولات الدولة و الجماعات العمومية الأخرى ، الأملاك الوطنية و توابعها التي تساعد بحكم طبيعتها و غرضها أو استعمالها على تحقيق الأهداف المسطرة لها .

و لهذا الغرض يتعين عليها أن تسهر على حمايتها و المحافظة عليها .

كما نصت المادة 80 من نفس القانون على ما يلي :

" تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الحماعات الإقليمية المحددة في المواد 17 إلى 20 أعلاه من حيث تسييرها و استعمالها و التصرف فيها في وقت واحد كما يلي :

- القواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات و المصالح و الهيئات المالكة أو الحائز
- القوانين و التنظيمات التي توجه أو تخصيص هذه الأملاك لأهداف و أغراض التقدم الاقتصادي و الاجتماعي

[1] جلال شفيقة إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن، المرجع السابق، ص 49 – 50.

- للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة أو الجماعات الإقليمية في هذا المجال لأحكام هذا القانون . "

ومن خلال ما سبق ذكره يتضح أن الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، الولاية و البلدية تسير من قبل هيئات و مصالح و إدارات عمومية ، كلها أشخاص عمومية وطنية فلا وجود لأشخاص طبيعية أو معنوية خاصة

سواء كانت وطنية أو أجنبية ، يمكنها أن تقوم بتسييرأو التوكيل لإدارة هذه الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة التابعة للدولة و لجماعتها المحلية حيث يقوم بتسيير الأملاك الوطنية العمومية (العقارية) الجماعات المحلية ، المؤسسات العمومية (O . P . G . I) (E . P . L . F)[1]

و من ذلك يفهم بأن الوكيل العقاري سواء كان وكالة عقارية ، وسيط عقاري أو قائم بإدارة الأملاك العقارية ، سواء كان شخص طبيعيا أو معنويا وطنيا كان أم أجنبيا لا يمكنه أن يكون وكيلا عن الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، أو وسيطا فيها سواء لبيعها أو لشرائها أو مبادلتها ، حيث أن هذه الأخيرة تخضع لتسييرها من طرف هيئات و مصالح إدارة عمومية كما سبق بيانه .

ولكن، وفي هذا الإطار، يمكن الإشارة إلى الأملاك العقارية التي كانت تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري أصبحت ملكية مشتركة في إطار تنازل هذا الأخير عنها.

حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة الأولى من المرسوم ابلتنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والتي نصت على أنه تطبيق لأحكام المادة 28 من المرسوم التشريعي

رقم 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري وبرجوعنا إلى هذه الأخيرة نصت على أنه يوضح بدقة عند الحاجة عن طريق التنظيم هذا المرسوم التشريعي لاسيما أحكام المادتين 21 و 24 أعلاه

حيث أن المادة 24 منه تتكلم عن الملكية المشتركة حيث تنص "يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات المساكن نظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع

---

[1] منصوري نادية – الترقية العقارية الخاصة مذكرة ماجستير في القانون – فرع الإدارة والمالية.سنة 2001-2002 ص 36.

المالكين المشتركين وبالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن المواطن الجزائري تعود أن يكون مستأجر لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري التي كانت مالكة للعمارة الجماعية، هذا الإيجار الذي كان يحكمه الأمر رقم 76 / 94 المؤرخ في 23 /10 /1976 المتعلق بنظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري (الجريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في 9/ 02/ 1977).

وفي خضم العلاقة الإيجارية لا وجود لملكية مشتركة ما دام أن هناك مالك واحد للعمارة والذي هو إما الدولة وإما ديوان الترقية والتسيير العقاري(O.P.G.I) لكن سرعان ما تغيرت الأمور عند صدور القانون 81 / 01 بحيث نتج عن ذلك تحول الملكية من أملاك الدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري إلى ملكية مشتركة فرضت على أصحابها في إطار هذا التنازل[1].

وبما أن المادة 24 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالنشاط العقاري قد تكلمت أن الملكية المشتركة تخضع لنظام هذه الملكية وفي هذا الإطار يمكن الإشارة إلى كيفية إدارتها سواء يتعلق الأمر بأجهزة الإدارة العادية وتتمثل في كل من الجمعية والمتصرف وهذا ما نصت على المادة 15 و16 من المرسوم رقم 83 /666 المؤرخ في 12/ 11/ 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية (الجريدة الرسمية العدد 87) هذا فيما يخص الجمعية في أن المتصرف يمكن أن يختار من بين الملاك الشركاء كما يمكن أن يختار من الغير الأجانب على الملكية المشتركة طبقا للمادة 34 من المرسوم 83 /666[2] وفي هذه الحالة يمكن أن يكون المتصرف قائم بإدارة الأملاك الذي يعتبر نشاطها نشاط تجاري والمنظم بموجب المرسوم التنفيذي 18/ 09 السالف الذكر كما حددت المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني كيفية إدارة وتسيير العقارات ذات الإستعمال الجماعي.

في حين أن أجهزة الإدارة والتسيير الإستثنائية للملكية المشتركة copro prieté، فهو ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التشريعي 93 /03 والتي يتكفل بها أحد الشركاء بحل محل الجمعية وذلك بالتجاءه إلى القضاء وبالضبط إلى رئيس المحكمة من أجل استصدار أمر على ديل

[1] أنظر بوليلة فضيلة –إدارة وتسيير الملكية المشتركة- مذكرة ماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق بن عكنون سنة 2006 / 2007 ص 10.
[2] أنظر بوليلة فضيلة المرجع السابق ص 31.

عريضه وفقا للمادة 26 من المرسوم التشريعي 93 /03 [1] وإما عن طريق تدخل الوالي في وضع جهاز الإدارة والتسيير الإستثنائي حيث أنه كلما كانت ملكية مشتركة إلا ووجدنا إما متصرف إستثنائي معين من طرف المحكمة وإما ديوان الترقية والتسيير العقاري المعين من طرف الوالي، ولكون أن المتصرف المعين من طرف المحكمة غالبا ما يكون ديوان الترقية والتسيير العقاري فإن الكثير من الملكيات المشتركة في بلادنا لا تعرف نظام الإدارة والتسيير العاديين بل تخضع لنظام التسيير الإستثنائي[2].

وفي هذا الصدد طالب حوالي 200 قائم بإدارة الأملاك العقارية، بضرورة إعادة إدماجهم في مناصبهم في مختلف المديريات الولائية التابعة لوصاية وزارة السكن، بعد 10 سنوات من البطالة بسبب عدم منحهم أي مهام.

أفاد نائب رئيس الإتحاد الدزائري للقائمين بإدارة الأملاك العقارية السيد غ. في تصريح للخبر بأن وزارة السكن تلاعبت بمصيرنا منذ 10 سنوات، تاريخ منحنا الإعتماد كقائمين بإدارةت الأملاك العقارية وأضاف "نحن نعاني من البطالة بسبب عدم منحنا أي منصب لتسيير الأملاك العقارية المحددة خصوصا في الأحياء السكنية التي ينجزها ديوان الترقية والتسيير العقاري".

ولم يخف المتحدث حالة الغليان التي يعيشها حوالي 200 قائم بالأعمال عبر الوطن، حيث منحت لها اعتمادات لممارسة وظيفة "إدارة الأملاك العقارية" بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154 / 97 الصادر في ماي 1997، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، وبمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 12 أكتوبر 1997 المتضمن تعيين أعضاء لجنة إعتماد القائمين بإدارة الأملاك العقارية.

ومع أن وزارة السكن والعمران كانت اعترفت بهذه الفئة من خلال إشتراكهم في التحضير لإستراتيجية تسيير وصيانة الخطيرة العقارية، خصوصا الملكية المشتركة والتمويل والمحافظة على الأملاك العقارية، إلا أنه لم يتم الإعتراف بهم عمليا من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري عبر الوطن.

[1] أنظر بوليلة فضيلة **المرجع السابق ص** 47.

[2] أنظر بوليلة فضيلة المرجع السابق ص 52.

من جهتها أوضحت مصادر مسؤوبة من وزارة السكن والعمران أن القائمين بإدارة الأملاك يتم إستشارتهم من حين إلى أخر لمعرفة الصعوبات التي تواجههم في ممارسة المهنة، كما أن على دواوين الترقية والتسيير العقاري أن تعتمدهم في مهامهم، وأن استحداث هذه المهنة كان في وقت سابق وأن القوانين المسطرة حاليا لا تسمح بأن تمنح المسؤولية لهم بشكل مباشر، وسيتم تعديل النصوص ومهام هؤلاء لاحقا[1].

و ما تجدر الإشارة إليه أنه قبل صدور المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري كان العمل بالمرسوم التنفيذي 97 / 154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ، و الذي كان ينص فيه صراحة على إمكانية لجوء الدولة و جماعاتها المحلية

اللجوء إلى أشخاص طبيعية أو معنوية ، وطنية أو أجنبية لإدارة الأملاك الوطنية و تسييرها للحساب ، حيث أنه و بذلك كان هذا المرسوم التنفيذي يخالف أحكام القانون 90 / 30 و بذلك يكون المشرع الجزائري قد تدارك هذا الخطأ الذي كان موجودا في ظل المرسوم التنفيذي 97 / 154 و خاصة بعد إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري و الذي لم ينص على إمكانية أن يكون الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية، الوسيط العقاري أو القائم بإدارة الأملاك العقارية .

وسيطا في بيع أو شراء أو مبادلة أملاك وطنية عمومية أو خاصة ، خاصة ما تمثله هذه الأملاك من قيمة و بذلك عدم فتح المجال أمام الخواص من أجل تسييرها لأن فتح المجال أمام الخواص سواء تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية الوطنية أو الأجنبية من أجل تسيير الأملاك العامة يكون فيه نوع من الخوصصة ، و بذلك يكون المشرع الجزائري قد أحسن صنعا عندما قام بإلغاء ما كان معمول به في ظل المرسوم التنفيذي 97 / 154 السالف الذكر .

---

[1] زبير فاضل جريدة الخبر 30 /10 /2010.

المبحث الثاني :الشروط المتعلقة بالأشخاص

السؤال الذي يطرح هو ما هي الشروط الواجب توفرها في الأشخاص للدخول في نشاط الوكيل العقاري ؟

و للإجابة عن هذا السؤال نرجع إلى نص المادة 2 المرسوم التنفيذي 09 / 18 المؤرخ في 25 يناير 2009 و المتعلق بمهنة الوكيل العقاري[1] .

و التي تنص : " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي "[(2)]

و بالتالي فممارسة نشاط الوكيل العقاري مفتوح لأشخاص الطبيعية و المعنوية ، و ما يلاحظ على هذه المادة هو عدم التعرض لجنسية هؤلاء الأشخاص .

فهل يجب أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي وطني أو أجنبي حتى يستطيع ممارسة مهنة الوكيل العقاري ؟

و هل على الشخص المعنوي أن يتخذ شكلا معينا لممارسة هذه المهنة ؟

و للإجابة عن هذه الأسئلة سوف نتطرق أولا للشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي في مطلب أول .

ثم نتطرق في مطلب ثاني إلى الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي.

ومايمكن الإشارة إليه هو أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري تقابلها المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97 / 154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ، و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09 / 18 السلف الذكر .

كما تم تتميم المرسوم التنفيذي 09 /18 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري بالمرسوم التنفيذي رقم 10 /154 المؤرخ في 17 يونيو 2010 (الجريدة الرسمية العدد 39 لسنة 2010 ص 12) ووفقا لما جاء في نص المادة 2 منه التي نصت على تدرج في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09

---

[1] أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري والمؤرخ في 25 يناير 2009 الموافق ل 28 محرم 1430ه ج.ر عدد 6 لسنة 2009.

[(2)] Article2 : « est considéré comme agent immobilier toute personne physique ou morale ……. »

18/ المؤرخ .... والمذكور أعلاه، مادة 5 مكرر..." والتي جاء بتحديد بعض الشروط الخاصة بممارسة نشاط الوكيل العقاري، كما سيتم التعرض له لاحقا.

المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالأشخاص الطبيعية

بالرجوع إلى نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري و المؤرخ في 25 يناير 2009 ، نلاحظ أنها نصت على جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر في شخص الوكيل العقاري ، باعتباره شخص طبيعي و لذلك ارتأينا معالجة هذا المطلب من خلال فرعين نتناول في

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

الفرع الثاني :الشروط المتعلقة بالؤهلات المهنية .

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

كما سبق ذكره نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، على الشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي حتى يستطيع ممارسة مهنة الوكيل العقاري ، حيث نصت على ما يلي :

" لا يجوز لأي كان أن يطلب إعتماد لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوف الشروط التالية ....

أولا بالنسبة للشخص الطبيعي :

1) أن يكون بالغا سن خمسة و عشرون (25) سنة على الأقل ، في حين أن السن الذي كان مطلوبا في نشاط إدارة الأملاك العقارية في المرسوم التنفيذي 97 / 154 سن يتجاوز 30 سنة في المادة 8 منه ، و السؤال هو ما هو السبب الذي دفع بالمشرع الجزائري لتقليص السن ؟

ولكن رغم أنه قد قام بتعديل السن ، إلا أنه خالف بذلك أحكام القانون المدني ، حيث أن المادة 40 منه حددت سن الرشد ب 19 سنة .

حيث أنه و بالرجوع إلى المرسوم التشريعي 93 / 03 المورخ في 7 رمضان 1413 ، المرافق لـ 1 مارس 1993 الذي يتعلق بالنشاط العقاري ج . ر عدد 14 .

و الذي نص لأول مرة على نشاط الوكيل العقاري في المادة 4 منه و التي نصت :

" ...... كل النشاطات التوسطية في الميدان العقاري ...... " .

و الذي اعتبره كنشاط تجاري حيث و أنه بالرجوع إلى نص المادة 6 منه ، و التي تنص:

تحول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2 ، 3 ، 4 ..... لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية "

و بالرجوع إلى القانون التجاري نجد أنه ، لم يتعرض لأهلية التجار وعليه فلابد من الرجوع إلى القواعد العامة ، أي إلى أحكام القانون المدني حيث كما سبق بيانه نصت المادة 40 منه على أن الأهلية تتحقق ببلوغ الشخص سن 19 سنة كاملة ، و أن لا يكون مصاب بعارض من عوارض الأهلية ، كالعته و الجنون و الغفلة و السفه[1] .

فكيف يأتي نص تنظيمي و هو المرسوم التنفيذي 09 / 18 و يحدد السن 25 سنة و يخالف بذلك نص تشريعي أي المرسوم التشريعي 93 / 03 .

ألا يعد ذلك خرقا لمبدأ توازي الأشكال ؟

ما هو الأساس القانوني الذي اعتمد عليه لاشتراط سن 25 سنة على الأقل ؟

أما الشرط الثاني فهو التمتع بالأخلاق و المصداقية و أن لا يكون عاجزا أو ممنوعا من الممارسة إثر إدانة يطلب وضعها في الملف و لكن السؤال الذي يمكن طرحه في هذه النقطة هو كيف يمكن معرفة حسن الأخلاق ؟

من هو الشخص المؤهل لتقديم شهادة حسن الأخلاق ؟

في الماضي كانت البلدية تسلم شهادة تثبت هذا الخلق الحسن ، لكن اليوم لم تعد تسلمها[1] فمن أين يحصل الشخص الذي يريد ممارسة مهنة الوكيل العقاري على شهادة تثبت تمتعه بخلق حسن والتي تكون مقبولة عند تقديمه طلب الترشح ؟

---

[1] الرجوع إلى نص المادة 40 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.
[1] جلال شفيقة مذكرة ماجستير إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون سنة 2002.2003 ص69.

أما الشرط الأخر فهو أن لا يكون موضوع إجراء تصفية قضائية و ذلك لكون نشاط الوكيل العقاري يتطلب الكثير من الأموال ، و عليه لا يجب أن يكون الشخص موضوع إجراء تصفية قضائية أي في حالة إعسار حتى يكون هناك ضمان للزبائن .

و هناك شرط أخر يتمثل في أن يثبت الوكيل العقاري ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة و غير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن .

و بناء على نص هذه المادة (8) من المرسوم التنفيذي 09 / 18 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري صدر القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و وزير السكن و العمران ، و المؤرخ في 19 رجب 1430 الموافق لـ 12 يوليو 2009 و الذي يحدد مبلغ وشكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ج . ر عدد 59 ص 18 .

حيث نصت المادة 2 منه على أنه تحدد الكلفة المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه كمايلي:

1/ مائة و خمسون ألف دينار (150.000.00 د ج) للوكالة العقارية .

2/ مائة و خمسون ألف دينار (150.000.00 د ج) للقائم بإدارة الأملاك العقارية .

3/ مائة ألف دينار (100.000.00 د ج) للسمسارالعقاري .

توجه هذه الكفالة على وجه الخصو لضمان إلتزمات الوكيل العقاري إتجاه زبائنه ويتم إيداعها لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا[2]

وتجدر الإشارة إلى أنه في السابق لم تكن كفالة القائم بإدارة الأملاك العقارية محددة وعليه كان يطرح إشكال بالنسبة لمبلغ هذه الكفالة وعليه فقد جاء المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والقرار الوزاري المشترك السالف الذكر ليحدد بذلك مبلغ الكفالة وشكلها حتى لا يكون هناك مجال للشك.

حيث أنه ونظرا لخطورة عمل الوكيل العقاري، وما يمكن أن يتعرض له الزبون من إحتيال من طرف هذا الأخير تقرر وضع ضمانات مالية، وذلك كضمان مالي للزبائن.

---

[2] أنظر المادة 3 و4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 يوليو 2009 الذي يحدد مبلغ الكفالة وشكلها لممارسة مهنة الوكيل العقاري ج.ر عدد 59 ص 18.

ولكن ما هي الحكمة التي توخاها المشرع الجزائري من وراء اللجوء إلى تقدير هذه الكفالة من طرف كل من وزيري المالية والسكن؟

ألا يعتبر مبلغ هذه الكفالة مبالغ فيه نوعا ما؟

نظرا لطبيعة الأموال الموضوعة تحت تصرف الوكيل العقاري وما تمثله من قيمة بالنسبة لأصحابها وحفاظا على مصالحهم من خطر احتيال الوكيل العقاري إرتأى المشرع الجزائري اشتراط تقديم كفالة مالية كضمان لإلتزامات هذا الأخير إتجاه زبائنه.

أما المادة السادسة من القرار الوزاري المشترك فقد نصت على أنه لا يمكن تغيير الكفالة أو إسترجاعها إلا في إطار القوانين والتنظيمات سارية المفعول، فيما نصت المادة السابعة من نفس القرار الذي يحدد عند التأكد من توقف النشاط المعاين قانونا، وبعد مرور سنتين على الأقل يمكن إسترجاع الكفالة من طرف الوكيل العقاري، بإستظهار شهادة مسلمة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسكن[1] وسوف نعود لدراسة هذه الكفالة من خلال الإلتزامات المترتبة على عاتق الوكيل العقاري عند قبول الملف من طرف لجنة الاعتماد ويجب على المترشح أن يستكمل ملف بتقديم وثيقة دفع الكفالة.

- أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية[(2)]

حيث أنه من خلال نص هذه المادة يتضح أنه يتوجب على الوكيل العقاري الذي يريد الترشح لممارسة هذه المهنة أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية، وذلك وفقا لما هو معمول به في قانون التأمين وهو الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير سنة 1995 ج.ر عدد 13 [3] حيث جاء في نص المادة 56 منه تحت عنوان " تأمينات المسؤولة" على أنه " يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير"

[1] موقع الأنترنت google مقال يسين بوعلي الجمعة 30 أكتوبر 2009.

[(2)] « Justifier d’une assurance contractée contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle. »

[3] الأمر 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995 ج.ر عدد 13 المتعلق بالتأمين المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 04/06 ج.ر عدد 15.

الفرع الثاني: الشرط المتعلق بالمؤهلات المهنية.

لقد جاء المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري ليضع النقاط على الحروف، فيما يخص الشرط المتعلق بالمؤهلات المهنية لممارسة مهنة الوكيل العقاري حيث نصت الفقرة السادسة من المادة 8 منه على أنه : ... أن يثبت تأهيلا مهنيا وخبرة مهنية ذات صلة بالنشاط العقاري أما المقصود بالتأهيل والخبرة حسب هذا المرسوم فقد جاء كما يلي:

أولا: بالنسبة للوكيل العقاري والقائم بإدار الأملاك العقارية. فقد اشترط المشرع في هذا الصدد حيازة شهادة التعليم العالي في الميدان القانوني أو الإقتصادي أو التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني، تسمح له بممارسة نشاط الوكيل العقاري بالإضافة إلى ذلك أي إشتراطه لشهادة التعليم العالي في الميادين المذكورة، اشترط أيضا توفر الوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية على خبرة مهنية لثلاث سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقار، بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد إنقطعت منذ ثلاث سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب[1]

كما يجب الإشارة إلى أنه في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بالقائم بإدارة الأملاك العقارية[2] والذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر قد نص في مادته 8 على ضرورة توفر شرط المؤهلات المهنية حيث نصت "يثبت مؤهلات مهنية متعلقة بالنشاط المقصود، يحدد الوزير المكلف بالسكن بقرار مقاييس المؤهلات المهنية المذكورة أعلاه. وبهذا الصدد صدر القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري[3] 1988 الذي حدد المقاييس الخاصة بالمؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية وذلك كما يلي:

– بالنسبة للشخص الطبيعي فلابد أن يثبت:

- مستوى بكالوريا التعليم الثانوي على الأقل.

---

[1] أظار المادة 8 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 25 يناير 2009 ج .ر العدد 6.

[2] جلال شفيقة مذكرة ماجستير إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون 2002-2003 ص 68.

[3] المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية (ج.ر عدد 16) .

- تجربة مهنية بخمس سنوات على الأقل في ميدان إدارة الأملاك العقارية أو في ميدان له علاقة مباشرة بذلك .

كما يجب أن يتوفر في مدير المؤسسة المعين بصفة قائم بإدارة الأملاك العقارية مقاييس المؤهلات الخاصة بالشخص الطبيعي.

حيث يلاحظ أن المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري، قد اشترط مستوى تعليمي أعلى مما تضمنه القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1988 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك العقارية، كما يلاحظ أن المرسوم التنفيذي 18/09 قد قلص من الخبرة المهنية حيث اشترط ثلاث سنوات بدلا من خمس سنوات، ولكن السؤال المطروح هو: ما هي الحكمة المتوخاة من ذلك؟ هل مدة 3 سنوات خبرة كافية لممارسة مهنة الوكيل العقاري نظرا للطبيعة المعقدة لهذا النشاط؟

كما تضمن القرار الوزاري السابق الذكر " تدبير انتقالي " في إطار الشروط المتعلقة بممارسة مهنة قائم بإدارة الأملاك العقارية والتي كان العمل بها قبل صدور المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري لأشخاص لا تشترط فيهم المؤهلات والشروط الصارمة السابقة الذكر.[1]

حيث نصت المادة 3 من هذا القرار على ما يلي:

"تفتح ممارسة مهنة مسير الأملاك العقارية بصفة انتقالية وفي حدود سنة من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية لأعوان دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI الذين مارسوا مهنة عون مؤهل عن المؤسسات خلال مدة لا تقل عن "10" سنوات و يثبتون مستوى تعليم لمدة "6" سنوات في التعليم الأساسي أو أي شهادة تعادله"

ما يمكن تفسيره هو أن هذه السياسة كان يقصد منها غلق السوق أمام الشباب بالإضافة إلى التمييز بين الجزائريين وهو أمرغير دستوري إطلاقا.

وعليه فإن ما جاء به المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري، لم يتضمن مثل هذا الشرط ووضع شروط خاصة ببعض الفئات، وعليه فإن أحكامه فيما

[1] جلال شفيقة ماجستتر إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن فرع قانون الأعمال كلية الحقوق 2002-2003 ص 70.

يخص المؤهلات تطبق على كل شخص يريد العمل كوكيل عقاري، خاصة ما يتطلبه هذا النشاط من وجوب توفر العنصر التعليمي في الشخص القائم به نظرا لما يتطلبه من إجراءات قانونية معقدة، وكذا وجوب المعرفة الكافية بكل ما هو لازم للقيام بذلك، وعليه فإن ما جاء به هذا المرسوم التنفيذي 18/09 فيما يخص وجوب توفر مؤهلات علمية في الشخص الوكيل العقاري و نقصد هنا الوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية ما هو إلا وسيلة من أجل تنظيم هذه المهنة وجعلها تمارس من خلال مختصين في هذا المجال، والذي تلقته الوكالات العقارية بالرفض والمطالبة بإلغاء الشرط المتعلق بالمستوى التعليمي مما أحدث العديد من المشاكل في تطبيق هذا المرسوم التنفيذي[1].

ونتيجة للضغوطات التي مارستها الوكالات العقارية فيما يخص الشرط المتعلق بالمؤهلات المهنية والمطالبة بإلغاء المواد المتعلقة بهذه الشروط من المرسوم التنفيذي 18/09 صدر المرسوم التنفيذي 296/11 المؤرخ في 18 غشت 2011 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 18/09 [2] حيث نصت المادة الثانية منه والتي تعدل المطة السادسة من النقطة الأولى من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09...

على مايلي:

أن يثبت:

أولا: بالنسبة لنشاطات الوكالة العقارية والقائم بالأملاك العقارية حيازة الشهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الإقتصادي أو المحاسبي أو العقاري، أو التقني.[3]

ومن خلال ذلك يتضح أن المشروع الجزائري قد قام بتعويض شهادة التعليم العالي بشهادة عليا في الميدان القانوني أو التجاري أو الإقتصادي ... وذلك لتسوية وضعية أغلبية الوكالات العقارية التي

---

1 journal liberté- article le 17/12/09 p 15 par mourad kezzar (menace sur les 6000 agences immobilieres).

[2] المرسوم التنفيذي رقم 296/11 المؤرخ في 18 غشت سنة 2011 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري – الجريدة الرسمية العدد 48 سنة 2011.

[3] … justifier:

Pour les activites d'agence immobiliere et d'administrateur de biens immobilier la possession d'un diplome supérieur dans le domaine juridique، commercial économique، comptable، immobilier ou technique.

لا يحوز أصحابها شهادة التعليم العالي أي المستوى الجامعي واكتفى المشرع بالشتراط حيازة شهادة عليا طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 296/11 كما جاء في نص المادة السابعة من نفس المرسوم على أنه بغض النظر عن أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 يمكن للوكلاء العقاريين الممارسين، الذين يثبتون على الأقل خمس سنوات متواصلة من الخدمة تكون مثبتة أن يترشحوا للحصول على اعتماد الوكيل العقاري في أجل سنة واحدة ابتداءا من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية شريطة أن يستوفوا الشروط الأخرى المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 والمذكور أعلاه.

يفهم من ذلك أن الوكلاء العقاريين الممارسين الذين لهم خدمة متواصلة تكون مثبتة المدة خمس سنوات أن يترشحوا للحصول على إعتماد الوكيل العقاري في أجل سنة واحدة وذلك بغض النظر عن الشروط التي تضمنتها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف ذكرها.

ولكن بشرط أن يستوفوا الشروط الأخرى المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 18/09.

كما عالج المرسوم التنفيذي 296/11 حالة أخرى، وهي الحالة التي يكون فيها الوكلاء العقاريين الممارسين نشاطهم لا يحوزون على شرط عدد السنوات المنصوص عليها أعلاه أن يترشحوا للحصول على الاعتماد يشرط أن يثبتوا.

-إستيفائهم للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 وفي حالة عدم إستفاء الوكيل العقاري لشرط التأهيل المهني المطلوب فإن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 7 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 296/11 نصت على أنه يمكن له أن يشغل عامل دائم تحت سلطته ومسؤوليته يستوفي شروط التأهيل المحددة في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09

فالمشرع اعتمد على وجوب توفر شهادة عليا وكذلك اعتمد أيضا على الحبرة المقدرة بخمس سنوات وكذلك إذا كان الوكلاء العقاريين لا يحوزون على عدد السنوات المنصوص أن يترشحوا بشرط استفادهم للشروط المنصوص عليها في المادة 8.

وتشغيل عامل دائم تحت سلطته ومسؤوليته يستوفي شروط التأهيل.

ثانيا: بالنسبة للوسيط العقاري: pour le courtier immobilier

حيث أن المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 اشترط في الوسيط العقاري وجوب حيازة شهادة تقني سامي في الميدان التجاري أو المحاسبي أو التقني، تسمح بممارسة نشاط الوكيل العقاري، بالإضافة إلى خبرة مهنية لثلاث سنوات متتالية في منصب أو وظيفة أو نشاط له صلة مباشرة بالميدان العقاري بشرط أن لا تكون هذه الأخيرة قد إنقطعت منذ ثلاث (3) سنوات على الأقل في تاريخ إيداع الطلب.

ولكن هذه الفقرة تم تعديلها بموجب الفقرة 2 من المادة 2 من المرسوم التنفيذي 296/11 السالف الذكر حيث جاءت كما يلي:

- بالنسبة لنشاط الوسيط العقاري حيازة شهادة تقني سام في الميدان التجاري أو المحاسبي أو العقاري أو التقني.

وبذلك يكون المشرع قد أضاف حيازة شهادة تقني سام في الميدان العقاري.

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي، وجنسية كل من الشخص الطبيعي والمعنوي:

إن نشاط الوكيل العقاري كنشاط مقنن لا يقتصر على الأشخاص الطبيعية فقط، وإنما ممارسة هذا النشاط مفتوح أمام الأشخاص المعنوية.

حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير2009 والمتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري نصت "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي[1]

ومن خلال نص هذه المادة نستخلص أن الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية، أو بالوسيط العقاري بالإضافة إلى الشخص الطبيعي يمكن أن يكون شخصا معنويا، وقبل المرسوم التنفيذي 18/09 كان العمل بموجب المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية والذي نص على أن الشخص المعنوي هو أيضا، وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 154/97 قد تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 المذكور أعلاه.

ومع ذلك ما زال العمل بالشخص المعنوي من خلال مواد المرسوم التنفيذي 18/09 ولكن ما تجدر الملاحظة إليه هو أن كلا المرسومين لم يحددا شكل الشخص المعنوي ولذلك إرتأينا معالجة هذا المطلب من خلال فرعين:

الفرع الأول: الشكل القانوني للشخص المعنوي.

الفرع الثاني: جنسية الأشخاص الطبيعية والمعنوية.

الفرع الأول:الشكل القانوني للشخص المعنوي:

كما سبق وقلنا أن كلا من المرسومين التنفيذيين 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، وقبله المرسوم التنفيذي154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية لم يحدد الشكل القانوني للشخص

[1] أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر.
« Est considéré comme agent immobilière toute personne physique ou moral »

المعنوي، وعليه فالسؤال المطروح هو: ما هو الشكل القانوني للشخص المعنوي لممارسة مهنة الوكيل العقاري؟ و الجواب هو أنه بما أن المشرع الجزائري لم يحدد شكلا معينا من أجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري، يفهم من ذلك أنه يمكن أن يكون الشخص المعنوي في شكل شركات أموال، أو شركات أشخاص وبما أن المرسوم التنفيذي 18/09 قد أشار من خلال تأشيراته إلى الأمر رقم 18/75 المتضمن القانون المدني، والأمر رقم 59/75 والمتضمن القانون التجاري، فلابد من احترام الشروط المتعلقة بتأسيس الشخص المعنوي سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص أو شركات الأموال[1].

وكما جاء في القانون التجاري تتمثل شركات الأشخاص فيما يلي: شركة التضامن، الشركة ذات المسؤولية المحدودة (شركة أموال وشركة أشخاص في نفس الوقت، شركة التوصية البسيطة)، شركة المحاصة، المسؤولية ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة[2].

أما شركات الأموال التي نص عليها القانون التجاري فهي كما يلي: شركة المساهمة ذات أسهم، شركة التوصية بالأسهم.

وذلك مع مراعاة أحكام التشريع المعمول به، أي القانون التجاري وما يتطلب من وجوب مراعاة الأحكام المتعلقة بتأسيس الشركات التجارية، وهذا من خلال مراعاة الأحكام المتعلقة لا سيما بتكوين عقد الشركة حسب كل نوع من أنواع الشركات ، سواء تعلق الأمر بشركات الأشخاص وما يتطلبه ذلك من وجوب توفر الشرط المتعلق بالحد الأدنى والأقصى من الشركات أو تعلق الأمر بشركات الأموال وما يتطلبه من وجوب توفر الشروط المتعلقة برأسمال هذه الشركات وفقا لما يتطلبه القانون. ولكن الأشخاص الإعتبارية تكون خاضعة للقانون الجزائري ويجوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر[3].

وبالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، حيث نص في فقرته الثانية فيما يخص الشروط المتعلقة بالشخص

---

[1] voir moyse jean narie –l’gent immobilierr 14 éme edition 2008 p 33.

[2] بن بوزة محمد –قانون الشركات ترجمة إلى اللغة العربية - Berti idition - Alger ص 2008.

[3] أنظر المادة 5 مكرر من المرسصوم التنفيذي 154/10 يتمم المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009، الجريدة الرسمية العدد 39سنة 2010 ص 12.

المعنوي[1] أن لا يكون الشخص المعنوي موضوع إجراء التصفية القضائية ، وأن يستوفي الشروط المقررة كما يجب أن تتوفر في الأشخاص المقترحين لإدارة النشاط جميع الشروط المحددة وهي الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي يجب أن يتوفر القائم أو الشخص المكلف بإدارة الشركة على هذه الشروط والتي سبق ذكرها من وجوب توفر سن 25 وتوفر شرط المؤهلات العلمية والخبرة المهنية كما سبق بيانه.

وعلاوة على الشروط التي تضمنتها المادة 8 يتعين على الوكيل العقاري حسب نص المادة 9 من نفس المرسوم سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن يتوفر على محلات ذات استعمال تجاري تتجاوب مع المهنة وبمساحة مناسبة تسمح بالممارسة الملائمة والمعقولة للمهنة ومجهزة بوسائل الاتصال.

إن طبيعة عمل الوكيل العقاري والذي يكون عادة وكيل عن الزبون وما يتطلبه عمله من وجوب إعلام زبائنه بكافة الإجراءات والعمليات التي يقوم بها وضرورة الإتصال بهم لذلك اشترط المشرع الجزائري حتى يتمكن الوكيل العقاري من ممارسة عمله على أكمل وجه من وجوب توفره على مكان عمل ثابت وذلك بأن يكون لديه محلات ذات الإستعمال التجاري تتجاوب مع المهنة تسمح له بممارسة الملائمة والمعقولة لمهنته.

ولكن السؤال المطروح في هذا الإطار هو ما هي المرحلة التي يجب فيها على الوكيل العقاري إثبات وجود محلات تجارية تسمح له بممارسة نشاطه؟

جاءت الإجابة عن هذا السؤال من خلال نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 296/11 والتي تتمم أحكام المادة 9 ومن المرسوم التنفيذي رقم 18/09....تحرر كما يلي:

المادة 9 .....

يقدم الإثبات على توفر المحلات للجنة الإعتماد بعد إبلاغ رأيها بالموافقة[(1)]

[(1)] Art 9 :

La justification de la disposion de locaux doit étre présenté a la commission d’agrément après notification par celle-ci de son avis favorable.

حيث أن الوكيل العقاري ملزم بإثبات وجود محلات تجارية من أجل ممارسة نشاطه، وذلك يكون بعد إبلاغ لجنة الإعتماد رأيها بالموافقة، وعليه بعد صدور رأي من لجنة الإعتماد بالموافقة يقوم الوكيل العقاري بإثبات توفر المحلات للجنة الإعتماد.

أما المترشحين للحصول على الإعتماد والدين قوبلت طلباتهم بالرفض، فلا يكونوا ملزمين بتقديم إثبات على توفر محلات لممارسة النشاط.

الفرع الثاني: جنسية الأشخاص المعنوية والطبيعية:

إن مجال ممارسة نشاط الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالات العقارية أو القائم بإدارة الأملاك العقارية أو الوسيط العقاري، هو نشاط مفتوح الممارسة كما سبق بيانه للأشخاص الطبيعية والمعنوية، كما جاء ذلك في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، ولكن ما يلاحظ من خلال هذه المادة هو عدم التعرض لجنسية هؤلاء الأشخاص الطبيعيون والمعنويون.

فهل لابد أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي وطني أم يمكن أن يكون أجنبي يمكنه من ممارسة مهنة الوكيل العقاري؟

وهل يستنتج من عدم تحديد جنسية الأشخاص أن نعمل بالمبدأ العام الذي جاء به قانون الإستثمار وهو المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 10 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الإستثمار؟ للإجابة على هذه الأسئلة إرتأينا التعرض لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالإستثمار لتحديد وضعية الأشخاص الأجانب فيما يخص الإستثمار في مجال نشاط الوكيل العقاري نظرا لحساسية هذا النوع من النشاطات كونه متعلق بالمجال العقاري الذي يثير العديد من المشاكل والتعقيدات. [1]

1/ نجد أن المشرع الجزائري في هذه المرحلة أي قبل سنة 1990 لم يكن يكفل مبدأ عدم التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي، حيث أن القانون 13/82 المعدل بقانون 13/86 والخاص بالشركات الإقتصادية المختلطة، يعامل الشريك الأجنبي معاملة تمييزية، حيث تجسد المادة 22

[1] أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 18/09 فقرة 2 المؤرخ في 25 يناير 2009 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

من القانون المشار إليه هذا التمييز بتحديدها لنسبة مشاركة الشريك الأجنبي في رأسمال الشركة المختلطة بـ 49% مقابل 51% للشريك الوطني.[1]

2)إبتداءا من 1990 وبصدور قانون النقد والقرض الذي ألغى هذا التمييز بين الوطني والأجنبي أصبح بإمكان الشريك الأجنبي أن يستفيد من نفس نسبة مشاركة الشريك الوطني.

كما تكرس هذا المبدأ أيضا من خلال المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار حيث تضمن هذا القانون ضمانات تمثل إجابة على انشغالات المستثمر الأجنبي، حيث كرس مبدأ عدم التمييز بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني[2] من الضمانات القانونية المعتبرة الممنوحة للمستثمرين الأجانب عدم التمييز بين المستثمر الوطني الأجنبي، وهو ضمان يعترف به للمستثمر الأجنبي في أغلب قوانين الإستثمار.

ويضمن هذا المبدأ المعاملة المنصفة والعادلة بين المستثمرين الجزائريين والأجانب من جهة أخرى وبين المستثمرين الأجانب فيما بينهم من جهة أخرى ليس هناك تمييز في التعامل بين المستثمرين حيث يخص الكل بنفس المعاملة[3].

لقد جاء المرسوم التشريعي 12/93 لبمتعلق بترقية الإستثمار بمبدأ عام فيما يخص الأشخاص الأجانب الذين يريدون الإستثمار في الجزائر، والذي نص على عدم التمييز بين الوطني والأجنبي حيث نصت المادة 38 منه على ما يل[3]:

" يحظى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بنفس المعاملة التي يحظى بها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون من حيث الحقوق والإلتزامات فيما يتصل بالإستثمار ويحظى جميع الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بنفس المعاملة مع الإحتفاظ بأحكام الإتفاقيات المبرمة بين الدولة الجزائرية والدول التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها."

وقد عدلت هذه المادة بالمادة 14 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار[4] والتي نصت على مايلي: "يعامل الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالإستثمار ويعامل جميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب نفس المعاملة مع مراعاة أحكام الإتفاقيات التي أبرمتها الدولة الجزائرية مع دولهم الأصلية".

---

[1] أنظر صبيات كريمة- مدى المستجدات في قانون الإستثمار لسنة 2001-مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون 2005-2006 ص 67-68.

[2] لمادة 38 من المرسوم التشريعي 12/93 المتغلق بتطوير الإستثمار المؤرخ في 19 ربيع الأول 1414 الموافق ل 15 أكتوبر 1993 ج.ر عدد 14.

[3] المادة 38 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق يتطوير الاستثمار المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق ل 15 أكتوبر 1993 ج.ر

[4] عدد المادة 14 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المؤرخ في 20 غشت 2001 ج.ر عدد 14.

الواقع أن مبدأ عدم التمييز الذي يضمن معاملة متساوية بين المستثمرين بالنظر إلى الحقوق والإلتزامات المتصلة بالإستثمار، أصبح يمثل ضمان أولى تقوم عليه كل القوانين المستقطبة الإستثمارات الأجنبية والمشرع الجزائري بتبنيه لمبدأ عدم التمييز « principe de non discrimination » لم يعمل إلا على تكريس مبدأ من مبادىء القانون الدولي الكلاسيكي في قانونه الداخلي[1].

كما لم يرد أي تعديل على المادة 14 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار في الأمر 08/06 [2] الذي يعدل ويتمم الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار .

ونلاحظ أن هذه الصياغة خاصة الفقرة الأخيرة من المادة 14 والمتعلقة بوجوب مراعاة أحكام الإتفاقيات مع الدول الأصلية للمستثمرين قد تثير الشك لدى البعض، يفسر بأن القانون يسمح لهؤلاء حماية أكبر وضمانات أوسع من تلك الممنوحة للمستثمرين الوطنيين، وهذل ما يضعف المركز القانوني والوزن المعنوي للمستثمر الوطني[2].

إلا أن الأساس القانوني لمبدأ مساواة المستثمر الأجنبي والوطني أمام القانون كما سبق بيانه لم يصرح إلا بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 وتم تأكيده بموجب قانون الإستثمار لسنة 2001 الذي أعلنت عنه انطلاقا من المادة 1 منه ومن خلال المادة 14 كما سبق بيانه.

وبالرغم من ان المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، لم يشر في تأشيراته إلى المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار.

ولكن بالرجوع إلى المادة 14 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار السالفة الذكر، نجد أنها قد نصت على " يعامل الأشخاص ....الأجانب يمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيون والمعنويون في الجزائر" بمعنى ما هي حدود الإستثمار؟ هنا نرجع إلى مبدأ المعاملة بالمثل بين الدول كما سبق ذكره[3].

ويقصد به أن تعامل الدول الأجانب على إقليمها بنفس المعاملة التي يلقاها رعاياها في الدول أو الدولة التي يتبعها هؤلاء الأجانب.

حيث تبتغي الدول من وراء هذا المبدأ تحقيق المساواة بين الأجانب داخل إقليمها ورعاياها المقيمين في الخارج، وأيضا حث الدول الأخرى على زيادة الحقوق الممنوحة لرعاياها على أقاليم

---

[1] حنفي آسيا الضمانات الممنوحة للإستثمارات الأجنبية في الجزائر مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون ص 27 -28 .

[2] **الأمر** 08/06 **المؤرخ في** 15 يوليو 2006 يعدل ويتمم الأمر 03/01 **المؤرخ في** 20 **غشت** 2001 المتعلق بتوير الإستثمار ج.**ر العدد** 47 **ص** 17.

[3] أنظر صبيات كريمة مدى المستجدات في قانون الاستثمار لسنة 2001 فرع قانون الأعمال كلية الحقوق. **المرجع السابق ص** 69.

هذه الدول حتى تزيد من مقدار الحقوق التي يتمتع بها رعايا هذه الدول على إقليمها، و من شأن هذا التعامل أن يجسد مبدأ توازن المصالح[1].

2/ ولكن إذا كان المشرع الجزائري من خلال نصوص المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، لم يعالج وضعية الأشخاص الأجانب فيما يخص الإستثمار في مجال نشاط الوكيل العقاري، إلا أنه سرعان ما تدارك هذه الوضعية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 154/10 المؤرخ في 20 يناير سنة 2010 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري (الجريدة الرسمية العدد 39 ص 12).

حيث نصت المادة 2 منه على ما يلي:

"يدرج في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18/09.... مادة 5 مكرر تحدد كما يلي: "

المادة 5 مكرر: تخصص مهنة الوكيل العقاري حصريا للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية المقيمين بالجزائر وللأشخاص الإعتبارية الخاضعة للقانون الجزائري التي يحوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزائرية مقيمين بالجزائر."[(2)]

من خلال نص هذه المادة وما تضمنه المرسوم التنفيذي 154/10 السالف الذكر، نستنتج أن المشرع الجزائري قد أقصى صراحة الأشخاص الأجانب سواء كانوا أشخاصا طبعيين أو معنويين مقيمين أو غير مقيمين من الإستثمار في مجال نشاط الوكيل العقاري، واكتفى المشرع الجزائري بحصر ممارسة هذا النشاط على الأشخاص الطبعيين والمعننويين الجزائريين.

أولا: الأشخاص الطبعيين من جنسية جزائرية والمقيمين بالجزائر.

1- الجنسية الجزائرية للشخص الطبيعي

لقد نص المشرع الجزائري كما سبق بيانه من خلال المرسوم التنفيذي 154/10 على أن الشخص الطبيعي الذي يريد ممارسة نشاط الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية القائم بإدارة الأملاك العقارية أو الوسيط العقاري.

يجب أن يكون من جنسية جزائرية دون تحديد ما إذا كانت الجنسية الجزائرية في القانون الجزائري إما أن تكون أصلية وإما أن تكون مكتسبة، وبما أن المشرع الجزائري لم يحدد ذلك

---

[1] بن حبيلس مبدأ عدم التمييز في القانون العام الاقتصادي مذكرة ماجستير فرع الدولة والمؤسسات كلية الحقوق بن عكنون ص 68 – 69.

[(2)] Art 5 bis : La profession d’agent immobilier est ouverte exclusivement aux personne physique de nationalité algerienne résidant en algerie et aux personnes morales de droit Algerien olont la totalité du capital est déténue par une ou des personnes phsique de nationalité Algerienne résidant en Algerie.

من خلال نص المادة 5 مكرر من المرسوم التنفيذي 154/10 السالف الذكر وعليه فإن جنسية الشخص الطبيعي الجزائرية يمكن أن تكون أصلية كما يمكن أن تكون مكتسبة. وبذلك إقصاء الأشخاص الطبعيين الأجانب من الإستثمار في مجال نشاط الوكيل العقاري.

2- **إقامة الشخص الطبيعي بالجزائر.**

لم يكتف المشرع الجزائري بإشتراط الجنسية الجزائرية في الشخص الطبيعي بل اشترط أيضا الإقامة بالجزائر، وعليه لابد أن يكون الشخص الطبيعي الذي يريد ممارسة مهنة الوكيل العقاري مقيم بالجزائر ومن أجل تحديد المقصود بالإقامة نرجع إلى أحكام القانون المدني بإعتباره الشريعة العامة. حيث تنص المادة 36 منه على أنه: "موطن كل جزائري هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي وعند عدم وجود سكن يقوم محل الإقامة العادي مقام الموطن ولا يجوز أن يكون للشخص أكثر من موطن واحد في نفس الوقت. [1]

أما المادة 37 منه: فقد نصت على أنه: "يعتبر المكان الذي يمارس فيه الشخص تجارة أو حرفة مواطن خاص بالنسبة إلى المعاملات المتعلقة بهذه التجارة أو المهنة.

ثانيا: الأشخاص المعنويين من جنسية جزائرية مقيمين بالجزائر:

كما يمكن ممارسة نشاط الوكيل العقاري (وكالة عقارية، قائم بإدارة الأملاك العقارية، وسيط عقاري) من طرف الأشخاص الإعتبارية الخاضعة للقانون الجزائري والتي يحوز رأسمالها الكامل شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر.

وعليه يمكن استنتاج الشروط كما يلي:

1- أن يكون الشخص الإعتباري خاضع للقانون الجزائري. فيستبعد بذلك الشخص الإعتباري الذي لا يكون خاضع للقانون الجزائري. وهذا ما نصت عليه المادة 547 من القانون التجاري "يكون موطن الشركة في مركز إدارة الشركة.

تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري"

حيث أنه وبالرجوع إلى نص هذه المادة نجدها قد تكلمت على أن الشركات التي تخضع للقانون التجاري، هي الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر.

---

[1] Art 36 : le domicile de tout algerien et le lieu ou se trouve son Habitation principale A défaut, la résidence habituelle en Tient lieu.
La personne ne peut avoir plus d’un domicile a la foit.

2- أن يحوز رأسماله الكامل شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزائرية مقيمون بالجزائر، وعليه لا يمكن ممارسة مهنة الوكيل العقاري للأشخاص الإعتبارية التي يكون رأسمالها في شكل شراكة بين شخص أو أشخاص جزائريين وأخرين أجانب، بل لابد أن يكون رأسمالها يحوزه بالكامل شخص أو أشخاص طبيعيون جزائريون مقيمون بالجزائر.

والمشرع نص على جنسية الشركاء الذين يحوزون الرأسمال بالكامل وليس على جنسية الشركة كشخص معنوي وهذا أيضا لا يطرح أي أشكال بل هو تأكيد على استبعاد الأجانب، فلو نص القانون على جنسية الشركة (دون النص على جنسية الشركاء لكان بإمكان الشركات الأجنبية إنشاء هذه الأعمال استنادا إلى نص المادة 547 من القانون التجاري التي اعتبرت جميع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر جزائرية بغض النظر عن جنسية مؤسيسها أو مقرها الرئيسي أي أخذت بمعيار ممارسة النشاط من جهة ثانية فرغم عدم النص على الجنسية الجزائرية للشركة صراحة فإنها مشترطة[1].

ولكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 154/10 من خلال نص المادة 5 مكرر نجده قد تكلم على الشخص الإعتباري يجب أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وفي هذه يمكن أن تكون شركة أجنبية تمارس نشاطها في الجزائر وخضوعها للقانون الجزائري، ولكن المشرع لم ينص فقط على أن الشخص الاعتباري وهو الشركات التجارية يكون خاضع للقانون الجزائري، بل نص أيضا أن أن الشخص الاعتباري الخاضع للقانون الجزائري يحوز رأسمالها بالكامل شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزائرية وهنا التكلم عن جنسية الشركاء الذين يحوزون بالكامل رأسمال الشركة والذين يكونون من جنسية جزائرية وهنا ومن خلال هذا الشرط يمكن القول أن المشرع بذلك أقصى الشركات الأجنبية حتى ولو كانت خاضعة للقانون الجزائري بمجرد إشتراط حيازة رأسمال الشركة بالكامل من طرف شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزائرية.

3- جنسية الشخص الطبيعي أو الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية مقيمين بالجزائر:

حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة 5 مكرر السالفة الذكر نجد المشرع الجزائرية قد نص أو اشترط أن يكون الشخص الطبيعي أو الأشخاص الطبيعيين الذين يحوزون رأسمال الشخص الإعتباري وهو الشركة بالكامل أن يكونوا من جنسية جزائرية، وما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري قد تكلم عن جنسية الشركاء ولم يتكلم عن جنسية الشركة

[1] دومة نعيمة –حراسة ونقل الأموال والمواد الحسصاسة كنشاط مقنن في الجزائر مذكرة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون 2002-2003 ص 24-25.

كما اشترط أيضا الإقامة بالجزائر للشخص أو الأشخاص الطبيعيين وهم الشركاء، ولكن كما نعلم أن إدارة الشركات يمكن أن تختلف عن مكان تواجد الشركاء وفي هذه الحالة ما هو الحل حيث أن الشركاء يمكن أن يكونوا مقيمين بالجزائر وبالنسبة للأشخاص الإعتبارية أيضا وبالرجوع إلى القانون المدني والذي يعتبر الشريعة العامة، فمن خلال نص المادة 50 منه نصت على أنه: يتمتع الشخص الإعتباري، بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان، ...يكون له خصوصا...

موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته.

وهنا يمكن طرح سؤال وهو هل نأخذ بإقامة الشخص الطبيعي أم بإقامة الشخص المعنوي؟ بما أن المشرع قد أعطى للشخص الإعتباري موطن يتحدد بوجود مقر إدارته الرئيسي ولكن وبالرجوع إلى نص المادة 5 مكرر من المرسوم التنفيذي 154/10 السالف الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري قد تكلم عن شخص أو أشخاص طبيعيين مقيمين بالجزائر وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري قد إشترط إقامة الشخص أو الأشخاص الطبعيين بالجزائر أي تقديم شهادة إقامتهم بالجزائر ولم يتكلم عن وجوب أن يكون مقر الشخص المعنوي أو الإعتباري بالجزائر.

كما أنه ومن خلال مجمل الوثائق المرفقة يطلب الإعتماد نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/10 والتي تتمم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09 حيث أنه بالنسبة للشخص الطبيعي نصت على تقديم شهادة جنسية الطالب وشهادة إقامته، وكذلك بالنسبة للشخص المعنوي، شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم، مما يؤكد أن المقصود هنا هو شهادة إقامة الشخص أو الأشخاص الطبيعيين وليس إقامة الشخص المعنوي ونقصد هنا مقر الإدارة الرئيسي له، وتقديم شهادة الإقامة يكون بإستخراجها من بلدية إقامة الشخص أو الأشخاص الطبعيين.

ومن خلال مجمل ما تعرضنا له من خلال الشروط المتعلقة بممارسة مهنة الوكيل، ألا يعتبر حصر ممارسة هذه المهنة من طرف المشرع الجزائري على الأشخاص الطبيعية الجزائرية والمقيمة بالجزائر والأشخاص الإعتبارية التي يحوز رأسمالها بالكامل شخص أو أشخاص طبيعيون من جنسية جزلائرية مقيمون بالجزائر وعليه إستبعاد الأشخاص الأجانب من الاستثمار في مجال نشاط الوكيل العقاري خرقا لمبدأ من مبادئ القانون الدولي الكلاسيكي وهو مبدأ المعاملة بالمثل بين الدول؟

إن نشاط الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية، القائم بإدارة الأملاك العقارية، الوسيط العقاري، يتعلق أساسا بالأملاك العقارية والتي تمثل قيمة مالية وإقتصادية هامة وهو ما يمكن من خلاله تبرير موقف المشرع الجزائري بحصر ممارسته من طرف الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريين في حين أنه في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية والذي كان يسمح من خلاله ممارسته من طرف أشخاص طبيعيين ومعنويين ووطنيين وأجانب ولكن المشرع تدارك ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 154/10 وعليه يمكن القول أن ممارسة مهنة الوكيل العقاري (وكالة عقارية، قائم بإدارة الأملاك العقارية، الوسيط العقاري) مفتوح ممارستها حصريا للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والمقيمين بالجزائر، والأشخاص الإعتباريين الذين يحوز رأسمالها بالكامل شخص أو أشخاص طبعيين مقيمين بالجزائر من جنسية جزائرية وعليه إقصاء الأشخاص الطبعيين والمعنويين الأجانب بصفة نهائية وعدم السماح لهم بممارسة هذه المهنة حتى في إطار شركة مختلطة بين شخص جزائري وأخر أجنبي.

المبحث الثالث: التقنية القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري .

رأينا من خلال المبحث الثاني الشروط المتعلقة بالأشخاص من أجل ممارسة نشاط الوكيل العقاري، كما سبق بيانه ولكن حتى يتمكن هؤلاء الأشخاص من ذلك، لابد على الأشخاص سواء الطبيعيون أو المعنويون من الحصول على اعتماد مسبق يسلمه وزير السكن حيث هناك 24 مهنة متوقفة على منح الإعتماد وعليه ارتأينا دراسة الإعتماد باعتباره التقنية القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري التي تسمح بممارسة مهنة الوكيل العقاري، وعليه ارتأينا دراسة الإعتماد "l'agrément" من خلال مطلبين نتناول في:

المطلب الأول: تعريف الإعتماد طبيعته، شكله ومجاله.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الإعتماد.

المطلب الأول: تعريف الإعتماد طبيعته، شكله ومجاله.

نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 والمتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري على أنه:" تخضع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للحصول على اعتماد مسبق والقيد في السجل التجاري" .

أما المادة 7 منه فنصت:" يسلم الوزير المكلف بالسكن اعتماد مهنة الوكيل العقاري وفقا للشروط المذكورة أعلاه" .

وقبل هذه المادة نص القانون 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية في مادته 4 على[1]: "يلزم كل شخص.... باستثناء النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها إلى الحصول على ترخيص أو اعتماد".

كما نصت المادة 25 من نفس القانون على أنه: "تخضع ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى الحصول قبل تسجيله في السجل التجاري على رخصة أو اعتماد مؤقت تمنحه الإدارات أو الهيئات المؤهلة لذلك ....يبقى مشروط بحصول المعني على الرخصة أو الإعتماد النهائي...".

وعليه من خلال هذه المواد يتضح أن ممارسة نشاط الوكيل العقاري، متوقف على حصول المعني على الإعتماد الذي يقدم من طرف الوزير المكلف بالسكن.

ولذلك ارتأينا معالجة هذا المطلب من خلال فرعين:

الفرع الأول: تعريف الإعتماد وطبيعته.

الفرع الثاني: شكله ومجاله.

الفرع الأول: تعريف الإعتماد وطبيعته.

يدخل الإعتماد المسبق ضمن النظام الوقائي الذي تعتمد عليه الإدارة في تعاملها مع الغير، حيث يسمح هذا النظام للإدارة بالرقابة القبلية للنشاط الإنساني ففي إطاره يمكن للإدارة أن ترخص أو تمنع ممارسة نشاط من النشاطات[2].

---

[1] أنظر المادة 4 من القانون 08/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية. ج.ر عدد 52سنة 2004

[2] جلال شفيقة إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن – مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية لحقوق بن عكنون ص 64.

فهو يربط ممارسة حرية من الحريات بالموافقة القبلية للإدارة فتكون لها بذلك سلطة تقديرية للقبول أو الرفض، هذه الموافقة تكون بالحصول على ترخيص مسبق من الإدارة بممارسة النشاط وهذا الترخيص المسبق يمكن أن يأخذ عدة أشكال: رخصة، إعتماد، إمتياز...الخ.

وبالرغم من وجود اختلاف بين هذه الأشكال إلا أنها تشترك في عنصر واحد وهو عدم إمكانية ممارسة النشاط دون الحصول على إذن من السلطات العامة.

فبالرغم من وجود فروق وضعتها التطبيقات بين مصطلحات: الترخيص، الرخصة، الإعتماد...الخ إلا أنه غالبا ما يعطي لها معنى واحد حتى أن المشرع نفسه يستعمل في بعض الأحيان مصطلح عوض الآخر.

حيث هناك وحدة تجمع بينهم، فكل مصطلح يقصد منه تدخل الإدارة لمنح الإذن لممارسة حرية معينة وبدون هذا الإذن لا تكون ممارستها ممكنة فهو تقنية مراقبة أولية بين أيدي الإدارة[1] والمساهمة في النشاطات الخاصة لتحقيق المنفعة العامة، منذ زمن بعيد هذه المساهمة لا تكون إلا بتأمين اللجوء إلى التقنيات الفردية « Technique Unilatiral » لم تندثر، ولكن عوضت بتقنيات أكثر ليونة ذات الطابع التعاقدي « l’inspiration contractuelle » .

الإعتماد في بعض الحالات يمكن أن يكون كوسيلة بالنسبة للإدارة للحصول على المساعدة، طريقة مساعدة أو كطريقة مراقبة[2]« procède de contrôle » أضف إلى ذلك أن مصطلح الترخيص المسبق، هو الأكثر شيوعا واستعمالا والمعنى المقصود منه هو: التصرف الذي يمنح بموجبه حق، فهو يستعمل ليعبر على كل من المصطلحات السابقة الذكر.

بالنسبة لمصطلح الإعتماد فهو مصطلح ليس بالجديد فقد استعمل منذ زمن بعيد ثم أصبح لا يعمل به بصفة دائمة في نهاية القرن التاسع عشر، لكنه في أيامنا هذه استعاد تأثيرا فريدا من نوعه وأصبح يستعمل من طرف الإدارة بصفة معتادة، خاصة في علاقتها مع الوسط الإقتصادي[3].

[1]voir ABDAT – NAPIA l’agrément et les investissements économiques privés natoinaux 1988 mémoire pour le magister p44-45.46.

[2] De laubadère andré Venezia (Jean Claud). traite de droit administratif tome 3 6 eme édition LGDT 1997. P 27.28.

[3] جلال شفيقة إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي المرجع السابق ص 65.

إن التمييز بين الملكية الخاصة غير المستغلة والملكية الخاصة المستغلة متناقض مع وجود مبدأ حرية التجارة والصناعة، بمعنى حرية إظهار كل نشاط اقتصادي بدون تقييدات أخرى التي هي مرتبطة باحترام النظام العام.

إن سلطة المشرع في التدخل لتحديد إطار تدخل الملكية الخاصة في النشاط الاقتصادي.[1]

القانون ينشئ بدون غموض نظام الترخيص الإداري الإلزامي فيما يخص وجود لكل مؤسسة خاصة صناعية، شركة ذات مسؤولية محدودة أو شركة مساهمة.

حيث أن الاعتماد هو ترخيص إداري مسبق إلزامي ومن جانب واحد، مشروط لوجود كل مؤسسة صناعية في الجزائر وهو تصرف لا ينشئ حقوق مكتسبة.[2]

والاعتماد أحيانا مطابق للترخيص المسبق وهو مشروط لوجود أي تنظيم، وأحيانا يأخذ مظهر ترخيص لممارسة نشاط محدد، يمكن أيضا أن يتدخل من أجل منح إمتيازات مالية، مادية أو جبائية.[3]

وعليه فإن الاعتماد هو ترخيص إداري مسبق إلزامي ومن جانب واحد، مشروط لوجود كل مؤسسة خاصة صناعية في الجزائر، والاعتماد منذ ذلك الحين يعتبر شهادة ميلاد المؤسسة لتمييزه عن التصريح الذي هو إلزام قانوني بسيط يفرض على تنظيم خاص لتأسيسه، وذلك بتقديم للإدارة عدد محدد من المعلومات فيما يخص موضوعه، تركيبه ونظامه الأساسي.

والطابع الفردي للاعتماد يتبع أيضا الاجراءات التي يخضع لها إلى حد ما فيما يخص الإدارة التي تسلمهم[4]

إن مصطلح إعتماد والذي يقابله في اللغة الفرنسية agrément وهي مشتقة من مصدرها فعل agréer وتعني القبول أو الرضا المعبر عنه والصادر عن إحدى السلطات على مسعى أحد الأشخاص عندما ترى أنه يستوفي الشروط والإجراءات المطلوبة لممارسة نشاط ما ومنها تلك المطلوبة للإنضمام إلى مهنة معينة وممارستهاممارسة حرة على سبيل الإحتراف ومجردة من كل تبعية تعاقدية في شكل علاقة عقد أو علاقة عمل مع جهة ما.

[1] Laggoune walid, le contrôle de l'etat sur les entreprises privées indistruelles en Algérie, thése de doctorat d'etat en droit 1994 p 55-65.
[2] Laggoune walid, p 395-396-397. OPCIT.
[3] Laggoune walid, le contrôle de l'etat sur les entreprises privées indistruelles en Algérie . Préface par Ahmed MAHIOU les editions internationales 1996 p 232-236-242.
[4] Laggoune walid, opc p 232-236-242

كما يستعمل الإعتماد كصورة من صور الترخيص الإداري في مجال ممارسة بعض الأنشطة المنظمة، أو دخول مجال الإستثمار كما كان عليه الوضع في الجزائر منذ فترة ليست بالبعيدة بموجب قوانين الإستثمار المتعاقبة منذ سنة 1963فقانون 1966 وقانون 1982 فقانون 1988 وإن خف استعماله بعض الشيء في هذا الأخير إلأى غاية صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار، فالأمر 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار اللذان أحلا الإخطار المسبق كقاعدة عامة محل الترخيص الإداري المسبق الذي يصدر في شكل اعتماد الذي صار استثناءا بعدما كان القاعدة[1].

بحيث يتم استبداله بنظام الإخطار(التصريح) حسب مراحل التطور والتمويل والنقلة النوعية التي يعرفها المجتمع مثل المجتمع الجزائري بالإنتقال من نظام الإقتصاد المركزي الموجه المبني على احتكار الدولة وسيطرة القطاع العام على كل شيء إلى نظام منفتح على المبادلات الخاصة في إطار ممارسة حرية التجارة والصناعة التي غدت مبدأ دستوريا بعد التعديل الدستوري لسنة 1996 .[2]

حيث أن المشرع الجزائري كلما أراد فتح المجال للإستثمار استعمل التصريح، فهل يقصد منه أن المشرع الجزائري باستعماله للإعتماد أنه يريد تقييد ممارسة مهنة الوكيل العقاري، وهل يتناقض ذلك مع مبدأ حرية الإستثمار؟

وبالرجوع إلى القاموس القانوني نجد أنه يعرف الإعتماد على أنه " هو عبارة عن تصرف يتمثل في منح سلطة إدارية لجهاز تخول له التمتع ببعض الحقوق والإمتيازات[3]

Acte qui consiste de la part d'une outorité administratife aconférer à un ،organizme

un titre qui lui permet de bénéficier de certaines facultes ou de certains avantages »

أما الإعتماد إنطلاقا من استعمال المعايير القانونية المختلفة لتعريفه فهوعلى النحو التالي:

1-المعيار العضوي: والذي نقصد به الجهة المصدرة والمختصة وانطلاقا من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، فإن الجهة المصدرة للإعتماد هو الوزير المكلف بالسكن، طبقا للمادة 7 منه: يسلم الوزير المكلف بالسكن اعتماد مهنة الوكيل العقاري.

---

[1] عزاوي عبد الرحمن . الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه كلية الحقوق بن عكنون 2005-2006 ص 153-154.
[2] عزاوي عبد الرحمن المرجع السابق ص 381 – 382.
[3] المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري قاموس قانوني بالغيش العربية والفرنسية – إبتسام القرام.

2-المعيار الشكلي: ونقصد به مجموعة الإجراءات الشكلية الواجب اتباعها للحصول على الإعتماد، وبالرجوع كذلك إلى المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر، فنقصد بها الإجراءات والوثائق المطلوبة في طلب الإعتماد والتي سنتناولها في المطلب الثاني من هذا المبحث.

3-المعيار الوظيفي: هو عبارة عن رخصة لممارسة نشاط الوكيل العقاري.

وانطلاقا من جملة هذه المعاييريمكن تعريف الإعتماد على أنه: قرار إرادي إنفرادي، صادر عن الوزير المكلف بالسكن لشخص تتوفر فيه الشروط المطلوبة من أجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري إلا لترخيص أو الاعتماد هو قرار إداري إنفرادي.

ويمكن القول أيضا أن تقنية الإعتماد تظهر بطابعين:

1-إما أنها تشكل مجرد إعتراف بإمتيازات ذات طابع مالي أو قانوني لشخص أو مؤسسة موجودة أصلا.

2-وإما أنها تشكل الشرط الأول لوجود هيئة لممارسة أي نشاط كان وهذا ما يهمنا لأنه مرتبط بالترخيص المسبق وهو متعلق بالحريات العامة.

والإعتماد من المفروض أن يكون تصرف أحادي الطرف[1] Technique unilatiral [2] لكن هناك حالات يتخذ فيها شكلا تعاقديا Technique contractuel أي مظهر تعاقدي بكثرة في إطار العلاقات بين السلطة العامة والقطاع الخاص في الإجراءات أي الدولة تحتفظ بإمكانية تنفيذ العقود مع المؤسسات العامة.

إن تقنية الإعتماد تستجيب لهدف وهو مراقبة النشاطات المهنية من طرف الإدارة، حيث تعتبر هذه الأخيرة السلطة الوحيدة التي يمكنها منح الإعتماد أو رفض منحه، وتبقى في ذلك خاضعة فقط للرقابة القضائية التي غالبا ما تكون بسيطة وضيقة.

إن المهن التي تفرض عليها تقنية الإعتماد ، في معظم الأحيان تكون لها صفة الرسمية، أو تكون لها علاقة بتجارة الأموال كما هو عليه الحال فيما يخص نشاط الوكيل العقاري.

إن مصطلح " إعتماد " « Agrement » يستعمل لإعطاء مفهوم يكون نفسه الترخيص الإداري المسبق.

واليوم نجد المشرع الجزائري قد عاد لاستعمال مصطلح " إعتماد " من خلال نشاط الوكيل العقاري.

---

[1] جلال شفيقة المرجع السابق ص 65 .

[2] De Loubadère andré Venezia traité de droit administratif tome 3 6 eme édition 1997 p 26-27.

وهنا نطرح التساؤل: ألا تعتبر عودة المشرع لنظام الإعتماد من أجل تقييد ممارسة نشاط الوكيل العقاري؟ وذلك لأنه وكما سبق وذكرنا أن المشرع كلما أراد أن يوسع من ممارسة نشاط ما يستعمل مصطلح التصريح، كما جاء في قانون الإستثمار من خلال المادة 4 من الامر 03/01 والتي عدلت بموجب المادة 3 من الأمر 08/06 [1] حيث نصت في فقرتها الثانية: "...تخضع الإستثمارات التي تستفيد من مزايا هذا الامر قبل إنجازها إلى التصريح بالإستثمار لدى الوكالة المذكورة في المادة 6 أدناه".

وعليه فإنخروج المشرع الجزائري عن المبدأ العام في الإستثمار والذي هو التصريح ولجؤوه إلى الأستثناء والذي هو الإعتماد، فإنه بذلك أراد تقييد ممارسة نشاط الوكيل العقاري كنشاط إقتصادي مقنن.

2-<u>طبيعة الإعتماد</u>:

بعد أن تطرقنا إلى تعريف الإعتماد هناك سؤال يطرح وهو: ما هي طبيعة الإعتماد المطلوب لممارسة نشاط الوكيل العقاري؟

إن الإعتماد المسبق بالمعنى المقصود في إطار ممارسة مهنة الوكيل العقاري هو تصرف فردي (إداري) حيث يمنح من طرف الوزير المكلف بالسكن، بعد مجموعة من الإجراءات فهو ليس بتصرف إتفاقي وإنما هو تصرف إرادي فردي صادر عن الوزير المكلف بالسكن.

كما ان هذا الإعتماد هو إعتماد شخصي قابل للإلغاء ، ولا يمكن التنازل عنه ، ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله.

وهذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، حيث تنص: " يكون إعتماد الوكيل العقاري شخصيا وقابلا للإلغاء ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله."[2]

---

[1] المادة 3 فقرة 2 من الأمر 08/06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق ل 15 يوليو سنة 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار ج.ر عدد 47سنة 2006 ص 17.

[2] « l’agrément d’agent immobilier est personnel et Révocable. Il est incessible et ne peut faire l’objet d’aucune forme de location . »

وبما أن اعتماد الوكيل الغقاري له صفة أو الطابع الشخصي فإنه في حالة وفاة صاحب الإعتماد يتم إلغاءهذا الإعتماد وكذلك في حالة تخلى صاحب الإعتماد عنه، كما جاء ذلك في نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 حيث نصت: "في حالة وفاة صاحب الإعتماد أو تخليه عن ممارسة نشاطه يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الإعتماد في أجل لا يتعدى شهر[1].

وهذا ما يؤكد الطابع الشخصي لإعتماد الوكيل العقاري.

الفرع الثاني: شكل الإعتماد ومجاله.

السؤال الذي يطرح في هذا المجال هو ما هو نطاق الإعتماد في مجال ممارسة مهنة الوكيل العقاري من حيث الزمان والمكان؟

1)إن الإعتماد من حيث الشكل ، الإعتماد المطلوب في ممارسة مهنة الوكيل العقاري هو الإعتماد القانوني وهذا ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة نشاط الوكيل العقاري، حيث جاء من خلالها: "يتعين على الوكيل العقاري المعتمد قانونا ...ومنه نستنتج أن الإعتماد هنا هو الإعتماد القانوني.

2)أما فيما يخص مجال أو نطاق الإعتماد من حيث الزمان والمكان فهو كما يلي:

1-من حيث الزمان: نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 18/09 السابق الذكر على أنه يمنح الإعتماد لمدة 10 سنوات، وهي مدة قابلة للتجديد بنصها: "يمنح إعتماد الوكيل العقاري لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد...".

في حين أن المادة 6 من المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بممارسة مهنة إدارة الأملاك العقارية الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 فقد كان الإعتماد يمنح لمدة غير محددة وعليه فالمرسوم التنفيذي 18/09قد ألغى المدة غير المحددة وحددها بـ10 سنوات قابلة للتجديد، ولكن السؤال الذي يمكن طرحه في هذه النقطة هو هل التجديد يكون تلقائيا أم يكون بناء على طلب المستفيد من الإعتماد؟ .

الأصل أنه يكون بناء على طلب من المستفيد من الإعتماد بإبداء رغبته في تجديد الإعتماد لممارسة نشاط الوكيل العقاري.

---

[1] المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ج.ر العدد 06 ص 4 لسنة 2009.

2-من حيث المكان: يمنح إعتماد الوكيل الحق في ممارسة المهنة على مستوى كامل التراب الوطني كما جاء ذلك في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر[1].

ولا يوجد أي تعديل في هذا الصدد بين نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 18/09 وما كان معمول به في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية حيث كان أيضا هذا الأخير يمنح ممارسة نشاط إدارة الأملاك العقارية عبر كامل التراب الوطني وذلك نظرا لكون أن الإعتماد يمنح من طرف الوزير المكلف بالسكن فقط، وبذلك يكون للوكيل العقاري أن يمارس نشاطه على كافة التراب الوطني.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الإعتماد.

كما سبق وذكرنا كل شخص طبيعي أو معنوي يريد ممارسة مهنة الوكيل العقاري، لابد أن يحصل على إعتماد الوكيل العقاري والذي يمنح من طرف الوزير المكلف بالسكن.

ولكن حتى يتمكن الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا من الحصول على إعتماد مسبق، لابد من المرور بعدة مراحل حتى يتمكن من الحصول على الإعتماد المسبق، نتعرض لهذه المراحل المختلفة فيما يلي من خلال فرعين:

الفرع الأول: مرحلة تكوين ملف الطلب.

الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب.

الفرع الأول: مرحلة تكوين ملف الطلب.

لابد أن يحرر الشخص الراغب في الحصول على الإعتماد المسبق طلبا وفقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 25 يناير 2009 التي نصت على: "يجب على صاحب الطلب أن يودع طلب إعتماد الوكيل العقاري لدى المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن ويسلم له مقابل ذلك وصل استلام".

يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق تختلف باختلاف ما إذا كان صاحب الطلب شخص معنوي أو شخص طبيعي.

1-بالنسبة للشخص الطبيعي:

يجب أن يرفق الشخص الطبيعي الطلب بالوثائق التالية كما جاء ذلك في نص المادة 10 السابقة الذكر إذ أن كلمة "يجب" تفيد وجوب توفر هذه الوثائق في طلب المترشح وهي كما يلي:

1.1–مستخرج من شهادة الميلاد في حين فيما يتعلق بملف طلب إدارة الأملاك العقارية استعمل مصطلح مستخرج من شهادة عقد الميلاد[1] والمقصود هنا هو شهادة (12) أي شهادة ميلاد أصلية.

2.1–مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (البطاقة رقم 3) لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة أشهر.

3.1–الوثائق التي تثبت التأهيل والخبرة المهنيين و هي شهادةالعليا بالنسبة للوكالة العقارية والقائم بإدارة الأملاك العقارية، وشهادة تقني سامي بالنسبة للوسيط العقاري.

كما جاء من خلال نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/10 السالف الذكر التي تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09... بالنسبة للشخص الطبيعي:

- شهادة جنسية الطالب وشهادة إقامته.

يستفاد من ذلك أنه على الشخص الطبيعي تقديم شهادة جنسية جزائرية وكذا تقديم شهادة إقامته حتى يتم التأكد فعلا من أن صاحب طلب الإعتماد من جنسية جزائرية مقيم بالجزائر.

4.1–نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل حتى يثبت صاحب الطلب أن لديه مكان من أجل ممارسة مهنته وفيما يخص تقديم الوكيل العقاري لنسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل، تم إلغاؤه بموجب نص المادة ومن المرسوم التنفيذي 296/11 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والتي جاءت كما يلي: تلغى أحكام المطة الرابعة من النقطة أو الفقرة الثانية للمطة الرابعة ... من المادة 10 [2]

2–بالنسبة للشخص المعنوي: [3]

يجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية:

2.1–نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

2.2–نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

3.2–نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس، وعند الإقتضاء المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي.

4.2–الإثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه.

---

[1] جلال شفيقة إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون 2002-2003 ص 70 71.

[2] أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 296/11 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 48سنة 2011 ص 13.

[3] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 المغلق بشروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري.

2. 5– شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة إقامتهم. كما جاء ذلك في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/10 المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتمم المرسوم التنفيذي 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري (الجريدة الرسمية العدد 39 ص 12).

إذا لم يستوف هؤلاء الشروط المطلوبة، يتعين على الشخص المعنوي تقديم إثبات بأنه يستفيد من المساعدة الدائمة والفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط.

هذا فيما يخص الوثائق المرفوقة بطلب الإعتماد المسبق، ،حيث أن مستخرج صحيفة السوابق العدلية الهدف منه هو التأكد أن الشخص يتمتع بحقوقه المدنية والسياسية، والهدف من شهادة الميلاد هو التأكد أن الشخص يساوي عمره أو يتجاوز 25 سنة.

ووثيقة إثبات التأهيل المهني والخبرة الهدف منها هو التأكد من أن الشخص يتمتع بالخبرة المطلوبة لممارسة النشاط.

أما السؤال المطروح هو فيما يخص نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل، حيث أن هذه الوثيقة لا يلتزم بها الشخص المعنوي وإرفاقها بملف الطلب، فلماذا يا ترى المشرع خص الشخص الطبيعي فقط دون الشخص المعنوي، ما هي الفائدة من وراء ذلك؟

بعد توفر مجمل الوثائق المذكورة سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي، يمكن لصاحب الإعتماد المسبق وفقا للمادة 10 السابقة الذكر أن يرسلها إلى الوزير المكلف بالسكن في ظرف موصى عليه، مع تقديم وصل استلام[1].

وما يمكن الإشارة إليه في هذا الإطار هو ما هي القيمة القانونية لوصل الإستلام؟ هل يترتب على وصل الإستلام حقوق مكتسبة؟.

إن وصل الإستلام يعد بمثابة ضمان سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي بأنه قدم فعلا ملف طلب الإعتماد وأن ملفه كاملا ولا يترتب عليه أي حقوق مكتسبة، بمعنى لا يعتبر الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا قد حصل على الإعتماد وإنما هو مجرد ضمان على أن الشخص قد قدم ملف مرفق بطلب الإعتماد.

[1] جلال شفيقة مذكرة ماجستير إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن ص 73 **المرجع السابق.**

الفرع الثاني:مرحلة دراسة الطلب.

هذه المرحلة تتم من خلال ما يعرف بدراسة ملف إعتماد الوكيل العقاري.

1-دراسة الملف: تتم دراسة الملف المرفق بطلب الإعتماد وتتولى هذه الدراسة كما جاء في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بنشاط الوكيل العقاري التي نصت:" تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن برئاسة ممثله ، لجنة إعتماد الوكلاء العقاريين، تدعى في النص "اللجنة" ..."

بالرجوع إلى نص المادة من خلالها نفهم أن هذه اللجنة هي التي تمنح الإعتماد، ولكن من جهة أخرى بالرجوع إلى نص المادة 7 من نفس المرسوم نجدها تنص على أنه يسلم الوزير المكلف بالسكن إعتماد مهنة الوكيل العقاري وعليه يمكن ملاحظة وجود تناقض بين هذين النصين، فهل يؤخذ بقرار اللجنة في منح الإعتماد أم يمنح من طرف الوزير المكلف بالسكن؟

ولكن الوزير المكلف بالسكن يمنح الإعتماد بناء على رأي اللجنة بالموافقة، وعليه ما هي الطبيعة القانونية لرأي هذه اللجنة؟ وعليه يمكن القول أن الإجابة تكون بالقول أن رأي اللجنة ملزم للوزير المكلف بالسكن.

وبالرجوع إلى نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر نجدها تنص على أن تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين:

-رأي بالموافقة.

-رأي بالرفض معلل.

والسؤال الذي يطرح هو بما أن النص ذكر مصطلح "لجنة إعتماد الوكلاء العقاريين " في صلب النص اللجنة فإن كان المقصود هو لجنة إعتماد أي أنها هي المختصة بمنح الإعتماد.

كما أنه لم يتم تحديد طبيعة الرأي الذي تقدمه هذه اللجنة، ما رأي بالموافقة أو رأي بالرفض معلل، وعليه ما مدى إلزامية هذا الرأي بالنسبة للوزير المكلف بالسكن هل هو رأي إلزامي أم هو رأي استشاري؟

يقوم بتعيين أعضاء اللجنة[1] وفقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بنشاط الوكيل العقاري الوزير المكلف بالسكن بقرار، بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها المدة ثلاث

---

[1] تتكون اللجنة من :(ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية ممثل الوزير المكلف بالمالية ممثل الوزير المكلف بالتجارة، ممثلين للوزير المكلف بالسكن والمديريات المكلفة بالتسيير والترقية العقارية، ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة، ممثل (1) عن كل نشاط لمهنة الوكيل العقاري يختارهم الوزير المكلف بالسكن لسمعتهم وكفاءتهم –المادة 20 من المرسوم التنفيذي 18/09 المعدل بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي 322/09 المؤرخ في 8 أكتوبر 2009 ج.ر عدد 59 ص 7.

سنوات، تقابلها المادة 19 من المرسوم التنفيذي 154/97[1] التي نصت على أن أعضاء اللجنة يعينون لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، في حين أنه في المرسوم التنفيذي 18/09 لم ينص على إمكانية تجديد المدة، فهل يعد هذا السكوت على عدم إمكانية تجديد المدة، أم يدل على أنه يمكن تجديدها لأن النص لم يتكلم عن إمكانية تجديد المدة.

تتولى هذه اللجنة[2] دراسة كل ملف لسحب اعتماد الوكيل العقاري، النظر في كل مسألة مرتبطة بنشاط الوكيل العقاري التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن.

تجتمع هذه اللجنة في دورة عادية أربع مرات في السنة.

وما يلاحظ على مواد المرسوم التنفيذي 18/09 هو عدم تعرضها للآجال القانونية التي ترد فيها اللجنة، من تاريخ استلامها لطلب المعني، بمعنى آخر آجال دراسة طلب منح الإعتماد المسبق لممارسة مهنة الوكيل العقاري، وهذا ما يفتح المجال لتماطل الإدارة وعدم اطمئنان الأشخاص الراغبين في ممارسة هذه المهنة حول هذه الوضعية.

وما يمكن ملاحظته هو أنه في المرسوم التنفيذي 154/97 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 قد نص في المادة 9 منه في فقرتها الأولى على مرحلة التحقيق، في حين أن المرسوم التنفيذي 18/09 لم يتضمن في مواده أي إشارة إلى هذه المرحلة وهي مرحلة التحقيق، فما الغاية المرجوة من عدم النص على هذه المرحلة؟

ربما سبب ذلك راجع إلى الوقت الذي تأخذه هذه المرحلة حيث أن التحقيق قد يكون لمدة طويلة وربما أيضا أن الشروط التي يجب أن تتوفر في المترشح لهذه المهنة هي كافية لمنحه الإعتماد وبذلك تخلى المشرع على مرحلة التحقيق قبل منحه الإعتماد ولكن المشرع الجزائري تدارك ذلك، حيث صدر المرسوم التنفيذي 296/11 السالف الذكر حيث نص من خلال المادة 4 منه والتي تعدل أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18/09 حيث نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 296/11 على مايلي:

تخضع طلبات اعتماد الوكلاء العقاريين للتحقيق الاداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها تقديم رأيها للجنة الاعتماد خلال مدة شهرين إبتداءا من تاريخ الإتصال بها.

---

[1] جلال شفيقة مذكرة ماجستير، إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن 2001-2002 ص 76 **المرجع السابق**
[2] **المادة** 22 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بنشاط الوكيل العقاري.

وعليه فإن الوكيل العقاري عند تقديمه طلب الترشح للجنة الاعتماد تقوم مصالح الأمن بالتحقيق الاداري وهي مصالح أمن مختصة ويتعين على هذه المصالح تقديم رأيها للجنة الاعتماد خلال مدة شهرين ابتداءا من تاريخ الاتصال بها.

بعد إتمام مرحلة دراسة طلب الإعتماد (دراسة الملف) يأتي بعدها إصدار قرار الوزير المكلف بالسكن بناء على رأي اللجنة إما بقبول منح الإعتماد المسبق أو برفض منحه، أما فيما يخص قرار القبول فلا يطرح أي إشكال حيث أنه وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر، يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على صاحب الطلب في أجل شهر ابتداءا من تاريخ استلام طلب الإعتماد ، فهل المقصود هنا أن تاريخ الرد يكون من تاريخ استلام الطلب من طرف اللجنة رغم عدم وجود مدة قانونية خلالها تقدم اللجنة فيها رأيها كما سبق بيانه؟ أم تحسب هذه المدة من تاريخ استلام الوزير المكلف بالسكن لطلب الإعتماد؟.

ومن خلال لتساؤولات المطروحة بشأن الأجال القانونية التي ترد خلالها لجنة الإعتماد، جاء المرسوم التنفيذي 296/11 في مادته 6[1] والتي نصت: يتعيين على لجنة الإعتماد البث في طلبات الإعتماد في أجل خمسة عشر يوم بعد تسلم رأي مصالح الأمن المختصة المنصوص عليها في المادة 11 أعلاه.

وعليه فإن لجنة الاعتماد بعد تسلمها الرأي مصالح الأمن بشأن التحقيق الاداري الذي قامت به، تكون ملزمة بالبث في طلبات الإعتماد في أجل 15 يوم، وذلك يمثل حماية قانونية للمترشح للحصول على إعتماد الوكيل العقاري.

وكذلك على لجنة الاعتماد أن تبلغ رأيها للمترشح بالقبول أو الرفض في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إجتماعها.

من خلال ما سبق ذكره من خلال المواد وطبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18/09 يكون رد الوزير المكلف بالسكن في أجل شهر(1) ابتداء من تاريخ استلام طلب الإعتماد، وكما سبق ذكره أن صاحب الطلب عند تقديمه للطلب لدى المصالح المختصة للوزارة يسلم له مقابل ذلك وصل استلام، فيتم حساب مدة شهر من تاريخ إيداع الطلب ووصل الإستلام يكون كإثبات لذلك.

[1] أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 296/11 المؤرخ في 18 غشت 2011 ج.ر العدد 48 تتم أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري.

أما فيما يخص قرار الرفض فلابد أن يكون معللا وأن يبلغ لصاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام.

وذلك في حالات الرفض التي حددتها المادة 12 من المرسوم التنفيذي 18/09 إذا لم تتوفر في صاحب الطلب الشروط المطلوبة إذا كان صاحب الطلب محل سحب نهائي للإعتماد، وهذا في حالة ما إذا كان المترشح قدقدم طلبا من قبل وسحب منه لأسباب السحب كما سيتم بيانه.

وفي هذا الإطار جاء نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 296/11 الذي يعدل المرسوم التنفيذي 18/09 لتتمم أحكام المادة 12 منه، فيما يخص حالات رفض طلب الاعتمادحيث نصت على حالة أخرى لرفض طلب الاعتماد وهي في حالة التحقيق السلبي من طرف مصالح الأمن.

نلاحظ أن المرسوم التنفيذي 18/09 قد تحدث في المادة 13 منه عن تبليغ وتبرير قرار الرفض، ونحن نعلم أنه من المفروض في القانون الإداري، قرارات الرفض التي تصدرها الإدارة لا تكون مجبرة بتبريرها، لكن بالنسبة لقانون الإعمال ولتوفير حماية أكثر للأشخاص المتعاملين مع الإدارة يتم تبليغ قرارات الرفض[1] .

حيث يبلغ قرار الرفض لصاحب الطلب سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وبإمكان كل صاحب طلب إعتماد قوبل طلبه بالرفض أن يقدم طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن، مرفوقا بمعلومات أو مبررات جديدة قصد الحصول على دراسة إضافية، كما أنه يجب أن يصل هذا الطعن إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل شهر(1) ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض، وهنا تظهر القيمة القانونية لوصل الإستلام في حساب المواعيد والآجال القانونية[2].

كما يتعين على الوزير المكلف بالسكن أن يفصل في الطعن في غضون الشهر الذي يلي استلام طلب الطعن، ولكن السؤال الذي يطرح هو لملذا المشرع ذكر حالة واحدة من أجل تقديم الطعن في قرار الرفض، على سبيل الحصر لا المثال؟ القصد من وراء ذلك هو التضبيق على المترشحين لطلب الإعتماد حتى لا يعودوا للإدارة من أجل تقديم الطعون في حالة ما إذا رفض طلب الإعتماد لأسباب أخرى.

ويلاحظ أن المشرع قد عدل من أجل تقديم الطعن حيث كان في المرسوم التنفيذي 154/97 في أجل شهرين من تاريخ تبليغ رفض الإعتماد كما جاء في نص المادة 12 منه.

[1] جلال شفيقة إدارة الأملاك العقارية لنشاط إقتصادي مقنن **المرجع السابق ص** 76

[2] **أنظر المادة** 14 من المرسوم التنفيذي 18/09 **المؤرخ في** 23 **محرم عام** 1430 **الموافق ل** 20 يناير سنة 2001 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

أما بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 فقد حدد الأجل بشهر، كما أنه حدد أجل رد الوزير المكلف بالسكن في مدة شهر من تاريخ استلام الطعن في حين أنه في المرسوم 154/97 لم يكن محدد وعليه فإن المشرع قد أحسن صنعا عندما حدد الأجل، وذلك حتى يمنع تماطل الإدارة في الرد واحترام الآجال القانونية لذلك.

لذلك نقول أن صاحب الطلب له اتخاذ الإجراءات في حالة صدور قرار يقضي برفض منح الإعتماد وتقديم التظلم في الآجال المحددة، وهناك نقطة أخرى لابد من التطرق إليها وهي أنه بما أن الوكيل العقاري يعد تاجرا أو بما أن التاجر عليه التزام والمتمثل في إلزامية القيد في السجل التجاري فيما يخص نشاط الوكيل العقاري يكون قبل أو بعد الحصول على الإعتماد المسبق؟

إلى جانب خضوع ممارسة مهنة الوكيل العقاري للحصول على اعتماد مسبق من الوزير المكلف بالسكن يوجد أيضا ما يعرف بإجراء القيد في السجل التجاري، ومن هنا نطرح السؤال ما هو النظام القانوني الذي يسمح بمباشرة بعض الأنشطة التجارية من بينها نشاط الوكيل العقاري إلا بعد الحصول على الإعتماد المسبق؟ ما هو السبب وراء ذلك خاصة في ظل مبادئ إقتصاد السوق خاصة إذا علمنا أن هناك أكثر من 100 نشاط خاضع للرخصة أو الإ'تماد كشرط مسبق للقيد في السجل التجاري[1]، ورغم تشجيع الإستثمار الأجنبي والوطني، إلا أن الفقرة الأولى من المادة 3 تنص: " تنجز الإستثمار بكل حريةمع مراعاة التشريع والتنظيم المتعلقين بالأنشطة المقننة، وفيما سبق إشارة واضحة لإلزامية احترام الإجراءات اقانونية للحصول على الرخصة أو الإعتماد كشرط مسبق يفرض بقوة القانون للقيد في السجل التجاري وبالتالي لممارسة بعض الأنشطة التي تشكل خطرا أو ضررا[2] حيث جاء في نص القانون 08/04 المؤرخ في 18 أوت 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية أو التسجيل في السجل التجاري يمنح الحق في الممارسة الحرة للنشاط التجاري باستثناء النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري والتي تخضع ممارستها للحصول المسبق على الترخيص أو الإإعتماد الفقرة 2 من المادة[3]4.

وبما أن المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري قد أشار من خلال تأشيراته إلى القانون 08/04 السالف الذكر خاصة المادتين 24 و 5 منه.

---

[1] بكاي عيسى – النظام القانوني للرخصة وممارسة الأنشطة التجارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية عدد 3 لسنة 2008 ص 167-188.

[2] بكاي عيسى – نظام السجل التجاري بين قانون الواقع في الجزائر مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون 2000-2001 ص 130.

[3] بكاي عيسى أنظر نظام السجل التجاري – نفس المرجع ص 132

حيث أنه وبالرجوع إلى نص المادة 24 منه نجدها تنص على أنه تخضع شروط وكيفيات ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى القواعد الخاصة المحددة بموجب القوانين أو التنظيمات الخاصة التي تحكمها.

كما أن ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري تخضع إلى الحصول قبل تسجيله في السجل التجاري على رخصة أو اعتماد مؤقت تمنحه الإدارات أو الهيئات المؤهلة لذلك غير أن الشروع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري يبقى مشروط بحصول المعني على الرخصة أو الاعتماد النهائي المطلوبين اللذين تسلمهما الإدارات أو الهيئات المؤهلة[4].

وقد قضت أحكان المرسوم التنفيذي 41/97 المؤرخ في 18 جانفي 1997 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري (الجريدة الرسمية العدد 5 لسنة 1997) في مواده 12–13 المتضمنة مجموعة الشروط المطلوبة للقيد في السجل التجاري بإلزامه تقديم الإعتماد أو الرخصة المسلمان من قبل الإدارات المختصة لممارسة النشاطات والمهن المقننة والتي تم تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي 453/03 المؤرخ في 11 ديسمبر 2003 كما هو عليه الحال بالنسبة لنشاط الوكيل العقاري.

وقد أقرت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 40/97 المؤرخ في 18 جانفي 1997 المتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري (الجريدة الرسمية العدد 5 لسنة 1997) وتأطيرها بنصها: "يجب على كل طالب ممارسة النشاط المقنن إضافة إلى احترام قواعد النظام العام، احترام الأحكام التنظيمية الخاصة السارية على النشاط أو المهنة الذين يرغبون في ممارسة أحدهما، كما يجب عليه للحصول على القيد في السجل التجاري تقييدا أو تعديلا أن يقدم إضافة إلى كل الوثائق المطلوبة رخصة الممارسة أو الإعتماد الذي تسلمها إياه المصالح المختصة في الإدارة المعنية".

بالرجوع إلى الوثائق الواجب إرفاقها بطلب منح الإعتماد سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي، كما سبق ذكره لاتشترط وثيقة القيد في السجل التجاري، وبما أن المادة 7 من المرسوم التنفيذي 40/97 اشترطت تقديم وثيقة الإعتماد من أجل القيد في السجل التجاري فنستنتج من ذلك أن القيد في السجل التجاري فنستنتج من ذلك أن القيد في السجل التجاري يكون لاحقا للحصول على الإعتماد المسبق إذ تتم العملية كما يلي:

---

[4] المادة 25 من القانون 08/04 المؤرخ في 27 جبادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2004 ص 4.

-تقديم طلب الإعتماد من طرف المترشح لممارسة مهنة الوكيل العقاري، ثم الحصول على الإعتماد المسبق ثم بعد ذلك القيد في السجل التجاري ثم الاعتماد النهائي.

أما بالنسبة للشخص المعنوي، صحيح أنه اشترط نسخة من القانون الأساسي، لكن يمكن أن يتم تحرير القانون الأساسي أمام موثق، وبعد الحصول على الإعتماد المسبق يتم القيد في السجل التجاري[1].

والتسجيل في السجل التجاري إلزامي بالنسبة للشركات التجارية أي الأشخاص المعنوية وبالنسبة لكل التجارالأشخاص الطبيعية[2].

والسؤال الذي يطرح هو ما تأثير هذا الإعتماد على اكتساب صفة التاجر؟ بمعنى الشخص الذي يمارس النشاط وهو مقيد في السجل التجاري دون الحصول على الإعتماد؟.

إن أهم أثر يترتب عن التسجيل في السجل التجاري هو اكتساب الوكيل العقاري صفة التاجر بصفة قطعية ، وذلك لأن كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا لصفة التاجر طبقا للمادة 4 منه ويخضع لكل النتائج المترتبة عن صفة التاجر[3].

حيث أن المشرع أخضع ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى الحصول قبل تسجيله على رخصة أو اعتماد مؤقت تمنحه الإدارة أو الهيئات المؤهلة لذلك، غير أن الشروع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، يبقى مشروطا بحصول المعني على الرخصة أو الإعتماد النهائي المطلوبين الذين تسلمهما الإدارات أو الهيئات المؤهلة.

وبالرجوع إلى أحكام القانون 02/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المحدد لشروط ممارسة الأنشطة التجارية، يلاحظ تصنيف الأنشطة الإقتصادية الخاضعة للقيد في السجل التجاري، إلى أنشطة حرة وأخرى مقننة، يشترط لممارسة الأولى القيد في السجل التجاري، وتخضع الثانية وجوبا للحصول على رخصة أو اعتماد لممارستها[2] وهو ما يستخلص أيضا من خلال التصريح بالتسجيل في السجل التجاري سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي وذلك من خلال الملف المطلوب حيث أنه ومن بين الوثائق المطلوبة لكل منها هو الإعتماد أو الرخصة اللذان تسلمهما الإدارات

---

[1] جلال شفيقة – إدارة الأملاك العقارية كنشاط إقتصادي مقنن المرجع السابق ص 78.

[2] moyse jean marie – l'agent immobilier – 14 eme édition 2008 p 47 – 48.

[3] **المادة 4 من الأمر** 59/75 *المتضمن القانون التجاري تنص* " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في سجل التجاري يعد مكتسبا صنف التاجر إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة.

[4] أنظر قاسل نور الدين – نظام القيد في السجل التجاري وفي سجل الصناعة التقليدية والحرف (**دراسة مقارنة**) مذكرة ماجستير كلية الحقوق 2008/2007 ص 24.

المختصة عندما يتعلق الأمر بممارسة نشاطات أو مهن مقننة، كما هو عليه الحال لممارسة مهنة الوكيل العقاري حيث يشترط لممارسة هذه المهنة الحصول على الإعتماد المسبق الذي يمنحه الوزير المكلف بالسكن، قبل القيد في السجل التجاري، كما يقيد الوكيل العقاري المعتمد طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري في سجل الوكلاء العقاري le registre des agents immobiliers المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن وفقا لما جاء في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 18/09 السابق الذكر.

كما أن القيد في سجل الوكلاء العقاريين يقضي إلى تسليم بطاقة مهنية carte professionnelle تسمى بطاقة الوكيل العقاري carte de l’agent immobilier

كما يجب أن تحتوي هذه البطاقة على المعلومات التالية[1]:

- نوع النشاط.
- التسمية التجارية أو اسم الوكيل العقاري وعنوانه.
- الرقم التسلسلي المطابق للرقم المذكور في السجل المتعلق به.
- كما أنه يحدد الاعتماد النمودي للوكيل العقاري وكذا البطاقة المهنية بقرار من الوزير المكلف بالسكن[2].

وفي هذا الإطار صدر القرار المؤرخ في 3 فبراير 2011 يحدد نموذجي الإعتماد البطاقة المهنية للوكيل العقاري (الجريدة الرسمية، العدد 67 سنة 2011 ص 21[3] وفي هذا الإطار يمكن الإشارة إلى أنه ووفقا لما جاء في القانون المالي. لسنة 2010 وبموجب القانون 09/09 المؤرخ في 13 محرم عام 1431 الموافق لـ 30 ديسمبر 2009 يتضمن قانون المالية لسنة 2010 ومن خلال نص المادة 35 منه نص على رسم خاص يمنح شهادة اعتماد اتلوكلاء العقاريين حيث نصت هذه المادة على ما يلي: "ينشأ رسم على شهادات اعتماد الوكلاء العقاريين بقيمة 10.000 دج بالنسبة للوكالات العقارية والقائمين بإدارة الأملاك العقارية وبقيمة 2000 دج بالنسبة للوسطاء العقاريين، ولكن هناك حالات تؤدي ألى انتهاء هذا الإعتماد أو إلغاؤه، وذلك في حالة وفاة صاحب الإعتماد أو في حالة تخليه عن ممارسة نشاطه، كما سيتم بيانه لاحقا، كما يجب أن تقيد عبارة الإلغاء في سجل الوكلاء العقاريين كما هو منصوص

---

[1] أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري.
[2] أنظر المادة 19 من نفس المرسوم.
[3] أنظر الملحق رقم 3.

عليه وهذا راجع لكون الإعتماد كما سبق بيانه أنه شخصي لا يجوز التنازل عنه وعليه فهو لصيق بشخصية صاحبه وعيه كأثر لوفاة صاحبه يتم إلغاء الإعتماد لزوال السبب الذي وجد من أجله.

كما يتم أيضا شطب المستفيد من الإعتماد المقيد في السجل التجاري من السجل في السجل التجاري أيضا.

الفصل

الثاني

الفصل الثاني : شروط ممارسة و استغلال نشاط الوكيل العقاري :

بعدما تطرقنا من خلال الفصل الأول إلى مجموعة الشروط الواجب توفرها في الشخص الطبيعي والمعنوي وكذا حصوله على الاعتماد من أجل ذلك نتطرق من خلال الفصل الثاني إلى شروط الممارسة، حيث إن نشاط الوكيل العقاري ، كنشاط مقتن او منظم مرتبط بمجموعة من الالتزامات ، يكلف بها كل من يمارس هذه المهنة ، كما ان لهذا الشخص سواءا كان شخصا طبيعيا او معنويا ، التمتع بجملة من الحقوق مقابل قيامه بهذه الالتزامات : كما قد يحدث وان يخل هذا الشخص بالتزاماته و ذلك بارتكابه أخطاء تؤدي إلى إخلاله بالتزاماته ، مما يستوجب فرض عقوبة نتيجة ذلك.

لهذا سوف نخصص هذا الفصل للدراسة من خلال ثلاث مباحث :

نتناول في المبحث الأول : التزامات الوكيل العقاري .

و في المبحث الثاني نتناول : حقوق الوكيل العقاري .

بينما نخصص المبحث الثالث : للعقوبات المقررة في حالة إخلال الوكيل العقاري بالتزاماته.

المبحث الأول : التزامات الوكيل العقاري .

ان مهنة الوكيل العقاري ترتب على عاتق صاحبها مجموعة من الالتزامات ، تختلف هذه الالتزامات باختلاف نوع النشاط ، ما إذا كان الأمر يتعلق بتأجير محال ذات الاستعمال السكني ، او ذات الطابع المهني او التجاري ، حيث ان تأجيرها هو أيضا يتطلب مجموعة من الإجراءات كضرورة تحرير عقد بين المؤجر و المستأجر ، التأكد من سلامة الأماكن المؤجرة و صيانتها ، ...إلى غير ذلك.

لذلك عادة ما يلجا الأشخاص إلى أصحاب الخبرة في هذا المجال و أصحاب الاختصاص في المجال العقاري و هو ما يقوم به أصلا الوكيل العقاري فمتى كان وكيلا عن شخص آخر ترتب عليه القيام بمجموعة من الالتزامات .

لذلك سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين :

المطلب الأول نخصصه : إلتزام الوكيل العقاري بإبرام عقد وكالة مع الزبون والتزاماته بصفته وكيل، أما

المطلب الثاني فنخصصه : لالتزامات الوكيل العقاري المرتبطة بالمسؤولية.

المطلب الأول : إلتزام الوكيل العقاري بإبرام عقد وكالة مع الزبون والتزاماته بصفته وكيل.

ان الوكيل العقاري باعتباره وكيل عن مالك العقار ملزم بالقيام بعدد من الأعمال ، في أدائه لنشاطه ، و الامتناع عن جملة منها .

و لذلك سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين :

نتناول في الفرع الأول : التزام الوكيل العقاري بإبرام عقد وكالة مع الزبون. أما الفرع الثاني فنخصصه : لالتزامه بتنفيذ الوكالة على أكمل وجه و التزامه بتقديم ضمانات مالية.

الفرع الأول : التزام الوكيل العقاري بإبرام عقد وكالة مع الزبون.

الوكلاء العقاريين هم الوسطاء بالعمولة او الأجرة ، يقومون بالعلاقة بين البائعين و المشترين ، أو بين المؤجرين و المستأجرين ، للتقريب بينهما.[1]

و بما ان الوكيل العقاري هو وكيل عن مالك العقار ، لبيعه او تأجيره ، فلابد من تحديد العقد الذي يربط بينهما حيث تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل 20 يناير 2009 ، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري على انه :

« يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي ، يلتزم بموجب وكالة و بمقابل اجر ، ...»،[2]

إن عبارة " يلتزم بموجب وكالة " تدل على التزام الوكيل العقاري بإبرام عقد وكالة مع الزبون ، وفقا لأحكام القانون المدني.

وهو ما يتطلبه أيضا ، وما هو معمول به في القانون الفرنسي ، حيث إن نشاطات الوكيل العقاري مقننة ، من خلال القانون الصادر في 02 جانفي 1970 «Loi Hoguet» و هو مرسوم

[1] Voir ledoit André – la fonction immobilière dans l'entreprise – secteur privé – secteur public – 2éme édition 2004 – p 30

[2] «Est considérée comme agent immobilier …qui , en vertu d'un mondât …»

للتطبيق بالنسبة لكل عملية هناك وكالة مكتوبة [1] و هو ما بين أيضا اشتراط المشرع الفرنسي لوجوب وجود وكالة مكتوبة بين الوكيل و الزبون.

و السؤال الذي يمكن طرحه في إطار العلاقة بين الوكيل العقاري و الزبون ، هو كيف يمكن تكييف هذا العقد ؟ ما هو نوعه ؟

للإجابة عن هذا السؤال نرجع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري التي نصت (...بموجب وكالة....)

مما يدفعنا إلى القول أن العقد المطلوب هو عقد وكالة يبرم بين مالك العقار (الموكل) و الوكيل العقاري وفقا لأحكام القانون المدني بما انه الشريعة العامة، بما أن الوكيل العقاري يخضع أيضا لأحكام القانون المدني.

و عقد الوكالة أو الإنابة هو كما سبق و قلنا هو عقد من العقود الواردة على عمل [2] .يفوض بمقتضاه شخص، شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه، فهو عقد ينظم علاقة قانونية بين طرفين يكون احدهما موكل و الثاني وكيل.

حيث نصت المادة 571 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني و المعدل بالقانون رقم 10/ 05 المؤرخ في 20 جويلية 2005 « الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه. »

و بالرجوع إلى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري ، تحدد طبيعة العقد الذي يربط الوكيل العقاري بزبائنه من خلال ممارسته لنشاطه حيث نصت :« يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري و زبائنه مكتوبة ، و تحدد بوضوح حقوق و واجبات الطرفين . »

حيث انه و بالرجوع إلى نص هذه المادة [3] نجد المشرع الجزائري ، قد أوجب على الوكيل العقاري أن يبرم عقد وكالة مع الزبون و أن يكون هذا العقد مكتوبا دون تحديد نوع الكتابة ، و بما أن

---

[1] Voir le doit André la fonction immobilière dans l'entreprise op cit .p30-31

(2) جلال شفيقة –إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن – مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون 2002-2003 ص.54

[3] Art 35 : « Le mondat qui lie l'agent immobilier à ses clients doit être établi par écrut et définir clairement les droits et obligations des parties.»

المشرع لم يحدد نوع الكتابة فان للطرفين الحق في اختيار نوع الكتابة كما أن المادة 35 السالفة الذكر، نصت على وجوب أن يتضمن عقد الوكالة و يحدد بوضوح و كل دقة كل من حقوق و واجبات الطرفين المرتبطة بعقد الوكالة حيث انه في حالة ما إذا وقع نزاع ناتج عن تنفيذ عقد الوكالة يتم الرجوع إلى هذا الأخير حتى يتم تحديد الحقوق و الواجبات ، و هذا كله حماية للطرفين أي الوكيل و هو الوكيل العقاري و الموكل و هو صاحب العقار .

إن عقد الوكالة كأي عقد لابد أن تتوفر فيه الأركان العامة لانعقاد أي عقد و التي بانعدامها يكون العقد باطلا و هذه الأركان بدورها لابد أن تتوفر فيها شروط الصحة.

و فيما يلي نتعرض و لو بصفة وجيزة لهذه الأركان.

أولا: التراضي.

إن التراضي يوجد بوجود إرادتين متوافقتين صحيحتين موجهتين لإحداث اثر قانوني ، فلابد من صدور التعبير عن الإرادة المتمثل في الإيجاب الذي يتضمن عرضا من احد المتعاقدين الموكل أو الوكيل وان يصدر من المتعاقد الأخر تعبير يقابله ، بمعنى قبول و أن يقترن هذان التعبيران .

يمكن أن يصدر الإيجاب أولا من الموكل أي مالك العقار ، و هذا ما يحدث غالبا و القبول يكون صادرا من الوكيل ، بمعنى الوكيل العقاري ، لابد أن يكون التراضي موجودا حتى يتم العقد ، و لكن يجب لاستقرار العقد نهائيا أن يكون هذا التراضي صحيحا ذلك بان يصدر عن ذي أهلية ، وان تكون إرادة كل واحد منهما سليما من العيوب التي تؤثر على سلامة الإرادة كالغلط و التدليس و الإكراه و الاستغلال[1] حيث إن صحة التراضي شرط من شروط العقد ، و العبرة فيه سلامة رضاء المتعاقدين من العيوب المذكورة.[2]

ثانيا : المحل و السبب .

[1] انظر على فيلالي ، الالتزامات ، النظرية العامة للعقد ص 108 ، الجزائر 2001

[2] جلال شفيقة، المرجع السابق . ص 55.

1/المحل:

حيث إن المحل هو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها (محل العقد) [1] .

كما يعرف المحل بأنه العملية القانونية التي يريد الأطراف الوصول إليها من وراء العقد و هو في عقد الوكالة القيام بعمل ، و هذا الأخير لابد أن يكون ممكنا ، أي غير مستحيل و أن يكون مشروعا و ذلك بعدم مخالفته للنظام العام و الآداب العامة.

كما أن تعيين المحل أمر ضروري و طبيعي لوجود الالتزام ،فإذا كانت معالم و حدود الالتزام غير واضحة يكون المدين غير مقيد بعمل أو بالامتناع عن فعل أو بمنح شيء ما.

حيث و الرجوع إلى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، نجدها قد نصت على ما يلي : « ... و تحدد بوضوح حقوق و واجبات الطرفين. »

حيث انه و من خلال هذه المادة نستنتج انه يجب تحديد بوضوح حقوق و واجبات الطرفين أي تحديد محل التزام كل طرف أي الوكيل العقاري باعتباره وكيل، و صاحب العقار باعتباره موكل. و إذا كان تعيين المحل أمر لابد منه تحت طائلة البطلان فهذا لا يعني في كل الحالات أن يكون المحل معينا تعيينا دقيقا ، بل يكفي أن يكون قابلا للتعيين لاسيما بالنسبة للأشياء المستقبلية [2]. كما جاء ذلك في المادة 94 من القانون المدني و المادة 92 [3].

2/ السبب:

يقصد بالسبب الباعث الدافع للتعاقد فلابد أن يكون هذا الباعث أيضا مشروعا ، غير مخالف للنظام العام و الآداب.

فبالنسبة للموكل و هو صاحب العقار ، قد يكون مثلا سبب العقد هو المحافظة على العقار و استثماره في مجال من المجالات ، قصد تحقيق الأرباح ، فلابد أن يكون المجال مشروع كان يؤجر عقاره للاستعمال السكني أو المهني مثلا ... .

فإذا حدث و أجّره لغرض غير مشروع كاستعماله محلا للمتاجرة في المخدرات يكون باطلا.

---

1 انظر جلال شفيقة، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن نفس السابق ص 55- 56

2 انظر علي فيلالي ،المرجع السابق ص 167.

3 المادة92ف 1 من القانون المدني : «يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا و محققا. »

أما بالنسبة للوكيل و الذي هو الوكيل العقاري ، فان السبب المقصود من العقد هو الحصول على مقابل قيامه بالوكالة ، حيث أن الأصل في الوكالة أنها تبرعية ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمنا من حالة الوكيل .

لكن بالنسبة للوكيل العقاري فانه يحصل على مقابل بموجب وكالته أي على أجرة تحدد بالاشتراك مع موكله، و قد تم تحديد هذا الأجر في المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري كما سنراه لاحقا.

ثالثا :الطابع الكتابي لعقد الوكالة .

بالرجوع إلى نص المادة 572 من الأمر 58/75 السالف الذكر و المتضمن القانون المدني [1] نصت على المبدأ العام في عقد الوكالة، هو أن الشكلية ركن الانعقاد و ليست شكلية للإثبات فقط، هذا هو المبدأ العام ما لم ينص علي الاستثناء.

و لكن بالرجوع إلى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتضمن تنظيم مهنة الكيل العقاري نجدها قد أوجبت أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري و زبائنه مكتوبة.

و لكن ما يلاحظ هو عدم تحديد نوع الكتابة، و كما سبق و قلنا فان عقد الوكالة في القانون الفرنسي لمهنة الوكيل العقاري منظمة من خلال قانون 2 جانفي 1970 (قانون Hoguet) و مرسوم التطبيق 20 جويلية 1972 [2] ،و حماية للزبائن غير المهنيين فان عقد الوكالة يحرر مع وكيل عقاري يتضمن أربعة نقاط أساسية .

1/ الشكل (La forme) :

العقد بصفة أساسية رسمية كتابي (Loi art 6) و لا تعتبر قرينة بسيطة للإثبات و لكن شرط شكلي أساسي لصحة العقد(La validité du contrat).

2/ المدة (La durée).

[1] تنص المادة 572 من القانون المدني : «يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني ، الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك »

(2) voir Benabent Alain – Droit civil – Les contrats spéciaux et commerciaux 6éme édition 2004 p 453- 454

مدة الوكالة يمكن أن تكون محدودة من حيث الزمان و يمكن أن تكون هناك شروط أو بنود التجديد الضمني (Reconduction Tacite).

3/ La Porté المحتوى.

4/ الأجرة (La Rémunération).

أجرة الوكيل العقاري يمكن أن تحدد مرة واحدة في عقد الوكالة نفسه ، و قد تكون الأجرة معلقة بتحقيقهم نتيجة بالنسبة للعمل غير المكتمل . [1]

1 voir ben bent alain – droit civil – les contrats spéciaux civils et commerciaux 6 éme édition 2004 p 453 – 454.

الفرع الثاني :التزامه بتنفيذ الوكالة على أكمل وجه و التزامه بتقديم ضمانات مالية

أولا: التزامه بتنفيذ الوكالة علي أكمل وجه

1/ إن الالتزام الأول الذي يقع على عاتق الوكيل العقاري سواءا كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، بأدائه لالتزاماته اتجاه زبائنه وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري و وفقا لأعراف المهنة،كما جاء ذلك في نص المادة 28 منه و بنصه على وفقا لأعراف المهنة يمكن الرجوع إلى أحكام الوكالة في القانون المدني .

فبالرجوع إلى نص المادة 575منه، نجدها تنص على وجوب أن يقوم الوكيل بتنفيذ الوكالة، دون أن يتجاوز الحدود المرسومة لكن يجوز له أن يتجاوز الحدود إذا تعذر عليه إخطار الموكل سلفا.

كما انه و بالرجوع إلى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 18/09 [1] ، إلى جانب اشتراط أن تكون الوكالة مكتوبة أوجب المشرع ضرورة أن تحدد الوكالة بوضوح و دقة كل من الحقوق و واجبات الطرفين ، أي الوكيل العقاري و الموكل و هو صاحب العقار ، دون أن يتجاوز الوكيل العقاري ما تم الاتفاق عليه في عقد الوكالة ، حيث تكون الالتزامات المتفق عليها حجة لإثبات هذه الالتزامات .

2/ كما يلتزم الوكيل العقاري بالإتقان في تقديم الخدمات كما جاء ذلك في نص المادة 28 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ، و يتمثل التزام الوكيل العقاري بالإتقان في تقديم الخدمات ، أن يكون مخلصا في أدائه لعمله و ذلك باحترام مصالح موكله أي مالك العقار ، و تفضيلها على المصلحة الخاصة لأنه عندما يلجا مالك العقار إلى مختص و هو الوكيل العقاري ، فهدفه من وراء ذلك هو بحثه عن الفعالية من حيث الخبرة و المستوى المهني ،فمن المفروض أن صاحب المهنة يكون على دراية بكل قواعد مهنته ، وان يكون ملما بها ، و يتدخل في الوقت المناسب و يأخذ الاحتياطات اللازمة و يكون على انتباه لكل صغيرة و كبيرة [2] .

---

[1] المادة 35 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، التي تنص: « يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري و زبائنه مكتوبة و تحدد بوضوح حقوق و واجبات الطرفين.»

[2] انظر إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون، جلال شفيقة 2002-2003 ص 142

فبما أن الوكيل العقاري هو وكيل عن مالك العقار يستوجب عليه الإتقان في تقديم الخدمات حتى يتمكن من اكتساب الشهرة و السمعة الطيبة، خاصة و أن طبيعة عمله يتطلب منه ذلك.

كما يلتزم أيضا الوكيل العقاري باحترام القوانين و التنظيمات التي تسير النشاط و المقصود من وراء ذلك احترام ما نصت عليه القوانين التي لها علاقة بنشاط الوكيل العقاري كاحترام أحكام القانون المدني باعتباره الشريعة العامة ، خاصة الأحكام المتعلقة بالوكالة ، وكذلك أحكام القانون التجاري ، و أحكام القانون العقاري ،...

و غيرها من القوانين و التنظيمات التي لها علاقة من بينها أحكام قانون الاستثمار

3/ كما انه و طبقا للقواعد العامة في عقد الوكالة، تقضي بأنه لا يجوز للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه حيث أن الوكيل العقار بما انه وكيل عن مالك العقار. فانه لا يقوم باستعمال العقار لمصلحته الشخصية و ذلك بالمحافظة على المال العقاري الذي اؤتمن عليه.

كما جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري على انه : يلتزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني، ومن خلال نص هذه المادة يمكن القول كيف يمكن أن نتصور التزام الوكيل العقاري بالسر المهني؟

و قبل هذه المادة كانت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 97/ 154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية قد نصت على التزام هذا الأخير بالسر المهني.

و لكن طبيعة عمل الوكيل العقاري يتطلب منه إعلام الزبون بكل ما يتعلق بالعملية التي بينهما فكيف له أن يلتزم بالسر المهني ، ما طبيعة هذا السر المهني ؟ بحسب رأينا فان التزام الوكيل العقاري بالسر المهني يكون اتجاه الغير و ذلك لحماية مصالح الموكل و هو مالك العقار .

4/ و طبقا للقواعد العامة تقتضي، بان الوكيل لابد أن يوافي الموكل بالمعلومات الضرورية و ما وصل إليه في تنفيذ الوكالة. و أن يقدم له حسابا عنها[1] ، و حتى يتمكن من ذلك الوكيل العقاري و ذلك بإثبات قيامه بهذا الالتزام فانه كصاحب مهنة ، لابد أن يكون على مستوى من التخصص

---

[1] انظر المادة 577 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل بالقانون رقم 05/10 المؤرخ في 20 جويلية 2005.

، فيقدم المعلومات و النصائح في أوراق يقوم الزبون بتوقيعها ، وهكذا تكون حجة له في مواجهة الموكل و الغير بأنه قام بأداء واجبه [1] .

كما يجب دائما على الوكيل أن يبذل في تنفيذه للوكالة عناية الرجل العادي كما جاء ذلك في المادة 376 من القانون المدني ، حيث أن الوكيل العقاري باعتباره صاحب مهنة فهو يقوم عند تنفيذه للمهام الموكلة إليه تنفيذا كاملا و اخذ احتياطاته اللازمة من اجل إكمالها على أحسن وجه ، ما عدا الحالة التي تقع فيها بعض الصعوبات في تنفيذها لالتزاماته بسبب قوة قاهرة خارجة عن نطاقه.

ثانيا : التزام الوكيل العقاري بتقديم ضمانات مالية :

ألزم المشرع الجزائري الوكيل العقاري بتقديم ضمانات مالية كافية، و ذلك من خلال نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 25 يناير 2009 في فقرتها الرابعة (4) حيث نصت على « أن يثبت ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة و غير متقطعة تخصص لضمان التزاماته اتجاه الزبائن ».

و قد جاء في الفقرة 5 على انه: « يحدد مبلغ الكفالة و شكلها بالاشتراك بين وزيري المالية و السكن » وفي هذا الصدد صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 يوليو 2009 يحدد مبلغ و شكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري.

حيث جاء في المادة 2 منه : تحدد الكلفة المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه كما يأتي :

- مائة و خمسون ألف دينار (150،000،00) للوكالة العقارية.
- مائة و خمسون ألف دينار (150،000،00) للقائم بإدارة الأملاك العقارية.
- مائة ألف دينار (000،000،100) للسمسار العقاري.

كما انه وفقا للمادة 3 من نفس القرار على أن هذه الكفالة توجه على الخصوص لضمان التزامات الوكيل العقاري اتجاه زبائنه.

---

[1] جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، نفس المرجع ص 141 .

وعليه فان التزام الوكيل العقاري لضمان التزاماته اتجاه زبائنه هو دفع كفالة مالية كما يجب عليه أن يودع الكفالة لدى بنك أو مؤسسات مالية معتمدة قانونا [1] و عند قبول الملف من طرف لجنة الاعتماد المنصوص عليها في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري .وكما سبق بيانه على المترشح أن يستكمل ملفه بتقديم وثيقة يعدها قانونا بنك أو مؤسسة معتمدة قانونا تثبت إيداع الكفالة و من خلال نص هذه المادة ، يتضح أن إيداع الكفالة و تقديم وثيقة لإثبات ذلك يكون بعد قبول طلب المترشح من طرف لجنة الاعتماد و ليس قبل ذلك أي عند تقديمه الطلب .

كما لا يمكن أن تتغير الكفالة و / أو ترد إلا في إطار القوانين و التنظيمات السارية المفعول [2]

كما يمكن للوكيل العقاري عند توقفه عن ممارسة نشاطه بعد مرور سنتين علي الأقل ، يمكن له استرجاع الكفالة و ذلك باستظهار شهادة مسلمة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسكن[3] .

هذا فيما يخص التزام الوكيل العقاري بتقديم ضمانات مالية ناتجة عن كفالة. كضمان لالتزاماته اتجاه زبائنه.و هذا الالتزام معمول به في القانون الفرنسي ، حيث انه و بمقتضى طبيعة عمل المتوسطين العقاريين أو نشاطهم ، فانه ينظم ضمان مالي يخصص لضمان الالتزامات و يقصد من خلال القانون الضمان المالي هو إيداع مالي أو كفالة تسلم من طرف مؤسسة مالية معتمدة[4] و هذه الضمانات المالية تنشا أو تنتج عن التزام مكتوب ، نجد مؤسسات القرض ترخص يمنح ضمانها صناديق الكفالة التعاونية .إذا هناك وسائل مختلفة للحصول على الضمان المالي [5]

<u>ثالثا: إلتزامات أخرى</u>:جاء في نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، في الفقرة 4 منه على ما يلي : « قيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه و تؤشر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن . »

من خلال هذه الفقرة نفهم أن الوكيل العقاري ملزم بقيد جميع العمليات المتعلقة بنشاطه ، و لكن السؤال الذي يطرح هو هل القيد هنا يكون في سجل خاص ، أم أن هذا القيد يقصد به الدفاتر

---

[1] اظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 يوليو 2009 الذي يحدد مبلغ و شكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري الجريدة الرسمية العدد 59 ص 18

[2] اظر المادة 6 من نفس القرار الوزاري المشترك

[3] اظر المادة 7 من القرار الوزاري المشترك (المرجع السابق)

[4] Patrice Boutiller compte special de l'agent immobilier Juris classeur commercial vol 3 FASC 348 p 15

[5] Moyse Jean Marie L'agent immobilier op 59-60

التجارية التي يقيد فيها التاجر كل نشاطاته ، باعتبار أن الوكيل العقاري هو شخص تاجر ؟ و ما هي الطريقة التي يتم بها قيد هذه العمليات؟ . بما أن الوكيل العقاري هو صاحب مهنة تجارية ، ويتمتع بصفة التاجر ، فلابد عليه أن يتبع في ذلك الوسائل المعتمدة في المهنة التجارية ، و من المعلوم أن التاجر ملزم بموجب هذه الصفة بمسك الدفاتر التجارية [1]

و بالرجوع إلى الفقرة 4 من المادة 28 نجدها قد نصت على أن قيد العمليات التي يقوم بها الوكيل العقاري يتم تسجيلها في سجل ترقمه و تؤشر عليه المصالح المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن.

و بالرجوع إلى نص المادة 9 من القانون التجاري نجدها ألزمت بمسك الدفاتر التجارية ، على كل تاجر دون تمييز بين التاجر الجزائري و التاجر الأجنبي المقيم بالجزائر أو بين التجار و الأفراد أو الشركات[2] .

و لعل أهم دفتر هو دفتر اليومية الذي يسجل فيه التاجر جميع العمليات المالية التي يقوم بها [3]. مع ترقيم صفحات السجل حتى تقوم بالتأشير عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن ، و لكن المشرع هنا لم يحدد الجهة بدقة بذكره المصالح المختصة . كما نصت الفقرة 5 من نفس المادة على انه يجب الاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة خمس (05) سنوات على الأقل ،و تقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذا السجلات.

و لكن و بالرجوع إلى القانون التجاري نجد أن المادة12منه نصت على أن مدة الاحتفاظ بالدفاتر التجارية هي مدة 10 سنوات تبدأ من تاريخ إقفالها .

و السؤال الذي يطرح في هذه الحالة هل السجلات المذكورة في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 18/09 و التي تلزم الوكيل العقاري بقيد عملياته فيها هي نفسها الدفاتر التجارية التي نص عليها القانون التجاري ؟ و إذا كان الأمر كذلك كيف يمكن لمرسوم تنفيذي أن يخالف أحكام الأمر 59/75 المتعلق بالقانون التجاري ؟ فهل يعمل بمدة 5 سنوات التي نص عليها المرسوم التنفيذي

[1] انظر المادة 9 من الأمر 59/75 المتعلق بالقانون التجاري
[2] عمورة عمار شرح القانون التجاري ص 114- 115
[3] عمورة عمار نفس المرجع

18/09 في مادته 28 أم يعمل بإحكام المادة 12 من القانون التجاري و في هذه الحالة هل يكون على الوكيل العقاري أي مخالفة ؟

من خلال ما سبق بيانه يتضح أن السجل الذي نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي هو سجل خاص تابع للمصالح المختصة المكلفة بالسكن.

كما يلتزم الوكيل العقاري بإلصاق جدول الأتعاب و التعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن و هذا الالتزام هو من اجل حماية الزبائن من الاحتيال ، حيث انه بقيام هذا الأخير بإلصاق جدول الأتعاب التي يأخذها عن كل عملية أو صفقة يبرمها مع الغير يكون بذلك الزبون على علم بذلك من خلال إلصاقها بصفة مرئية و واضحة وبما أن المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري قد أشار من خلال تأشيراته إلى القانون 02/04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية[1] وعليه فإن إلزام الوكيل العقاري بإلصاق جدول الأتعاب والتعريفات يجد أساسه أيضا من خلال القانون 02/04 وذلك في نص المادة 4 منه والتي تنص على أنه:"يتولى البائع وجوبا إعلام الزبائن بأسعار وتعريفات السلع والخدمات، وبشروط البيع".

كما حددت المادة 5 منه الطريقة التي تعرض من خلالها هذه التعريفات وذلك بنصها:"يجب أن يكون إعلام المستهلك بأسعار وتعريفات السلع والخدمات عن طريق وضع علامات أو وسم أو معلقات أو بأية طريقة أجدى مناسبة

- يجب أن تبين الأسعار والتعريفات بصفة مرئية ومقروءة".

وبالتالي نفهم من ذلك أن المشرع قد ترك الخيار هنا من أجل اتخاذ الطريقة المناسبة من أجل إعلام الغيربالتعريفات بشرط أن تكون هذه التعريفات بصفة مرئية ومقروءة، فتكون بذلك حجة للوكيل العقاري في مواجهة زبائنه.

كما جاء في المادة 30 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري على انه : « يتعين على الوكيل العقاري المعتمد قانونا ، أن يقدم لوزارة السكن و العمران تقريرا سنويا مدعما بالأرقام حول نشاطات مؤسسته .»

---

[1] القانون رقم 02/04 المؤرخ في 5 جمادى الأول عام 1425 الموافق ل 23 يونيو سنة 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية (الجريدة الرسمية العدد 41 لسنة 2004 ص3) المعدل بقانون 06/10.

و هذا الالتزام الذي يقع على عاتق الوكيل العقاري من اجل تقديم تقريرا سنويا مدعما بالأرقام حول نشاط مؤسسته راجع ذلك حتى تتمكن مصالح وزارة السكن من تحديد قيمة الضرائب حول نشاط الوكيل العقاري .

كما يلتزم الوكيل العقاري أيضا ، بالخضوع إلى رقابة الأعوان المؤهلين التابعين للإدارة المكلفة بالسكن و كل عون آخر مؤهل قانونا، وان يقدم لهم كل وثيقة لها صلة بموضوع نشاطه.[1]

و ما يمكن الشارة إليه هو أن المشرع بذكره كل عون آخر مؤهل قانونا ، فمن يا ترى هذا الشخص أو العون الآخر الذي يمكن أن يكون مؤهل قانونا لرقابة الوكيل العقاري ، أثناء ممارسته لنشاطه ؟ لان عمومية النص يفتح المجال لعدة تأويلات و تفسيرات مما يؤدي إلى تدخل أشخاص لرقابة الوكيل العقاري بما أن النص لم يكن محددا بدقة و تحديده للأشخاص المختصين قانونا للقيام بالرقابة على نشاطات الوكلاء العقاريين ، و حسب رأينا قد يقصد لكل عون آخر مؤهل قانونا ، أعوان الضرائب.

كما بجب على الوكيل العقاري لثناء ممارسة مهنته أن يحمل البطاقة المهنية بصفة دائمة ، و أن يقوم أيضا بفتح دفتر احتجاجات يضعه تحت تصرف الزبائن ، يكون هذا الدفتر مرقم و مؤشر من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن.[2]

و ذلك حتى يتمكن الزبائن من تقديم احتجاجاتهم في حالة ما إذا لم يقم الوكيل العقاري بنشاطه على أكمل وجه .

كما يلزم الحاصل على اعتماد الوكيل العقاري بمزاولة نشاطه ، في اجل أقصاه ستة (06) أشهر و ذلك ابتداءا من تاريخ استلامه الاعتماد .

أما في حالة عدم قيام الوكيل العقاري باستغلال الاعتماد الممنوح له لمزاولة نشاط الوكيل العقاري في الآجال المحددة ، يمكن للوزير المكلف بالسكن أن يقوم بتعليقه أو إلغائه إلا إذا قام الحاصل عليه بإثبات حالة القوة القاهرة [3] .

وهنا يمكن تعريف القوة القاهرة على أنها :

---

[1] انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري
[2] انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ج.ر عدد 6
[3] انظر المادة 32 من نفس المرسوم.

يمكن أن تكون كحالة قوة قاهرة كل الأحداث التي لا يمكن دفعها ، و التي تكون غير متوقعة خارجة عن إرادة الأطراف ، و بالنتيجة يعيق ذلك كليا أو جزئيا تنفيذ التزاماتهم ، خصوصا الطرفان ، الزلزال ،ثورة مسلحة . [1]

كل هذه الالتزامات يتحملها الوكيل العقاري سواءا كان شخص طبيعي أو معنوي ،و لكن و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ، نجد انه نص على التزام خاص فقط بالقائم بإدارة الأملاك العقارية كشخص معنوي فقط ، و يتمثل هذا الالتزام في انه يجب على القائم بإدارة الأملاك أو القائم بالإدارة كشخص معنوي لن يبلغ بكل تعديل يطرأ على قانونه الأساسي إلى المصالح المعنية في الوزارة المكلفة بالسكن خلال اجل أقصاه شهران[2].

و عليه هل يكفي أن يعلم الوكيل العقاري كشخص طبيعي أو معنوي مقيد في السجل التجاري ،أن يعلم أن مصالح السجل التجاري بما يطرأ من تعديلات بما انه ملزم بالقيد في السجل التجاري ،و بما أن قانون السجل التجاري يلزمه بذلك ، لماذا لم ينص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر على هذا الالتزام ؟.

المطلب الثاني : التزامات الوكيل العقاري المرتبطة بالمسؤولية :

الوكيل العقاري سواءا كان قائما بإدارة الأملاك العقارية ، وكالة عقارية ، أو وسيط عقاري (سمسار) سواءا كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، يمكن أن يرتكب خلال ممارسته لنشاطه أخطاء، كما يمكن أن تكون هذه الأخطاء مرتكبة من طرف أشخاص عينهم لمساعدته ، كمستخدمين أو أعوان ليمدوه بيد المساعدة لممارسة مهامه [3] .

حيث انه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، لا نجد مادة قانونية تتكلم صراحة عن التزامات الوكيل العقاري المرتبطة بالمسؤولية ، و لكن نستنتج ذلك

---

[1] Voir Terki Nour Eddine article les clauses de force majeure et de hardship dans le contrat international. Actes du séminaire sur la négociation des contrats internationaux organisé par la chambre national de commerce a Alger les 7 et 8 juin 1993 p 32-33

[2] المادة 23 من المرسوم التنفيذي 97 / 154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية. الجريدة الرسمية العدد 28لسنة 1997

[3] جلال شفيقة، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن، نفس المرجع، ص 143

من نص المادة 8 منه في الفقرة الخامسة (05) و التي نصت على أن الوكيل العقاري ، ملزم بتقديم أو يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية [1].

ومن هذه الفقرة نفهم أن الوكيل العقاري ، يكون مسؤولا مسؤولية مدنية مهنية ، وذلك طبقا للقواعد العامة بالرجوع إلى أحكام القانون المدني.

في حين انه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 154/97 السالف الذكر نجد المادة 21 منه قد تكلمت على أن القائم بإدارة الأملاك العقارية مسؤول عن افعال أعوانه و مستخدميه . وهذا هو الفرق بين المرسوم التنفيذي 18/09 و المرسوم التنفيذي 97/ 154 حيث إن هذا الخير قد نص بصريح العبارة على مسؤولية القائم بإدارة الأملاك العقارية مسؤولية مدنية ، حيث انه في المرسوم التنفيذي 18/09 نستنتج هذه المسؤولية من الفقرة 05 من المادة 8 منه كما سلف بيانه.

نتناول هذا المطلب من خلال فرعين:

الفرع الأول: مسؤولية الوكيل العقاري الشخصية، ومسؤوليته عن أفعال مساعديه.

الفرع الثاني: إلتزام ا لوكيل العقاري بأن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية.

الفرع الأول : مسؤولية الوكيل العقاري الشخصية و مسؤوليته عن افعال مساعديه:

أولا: مسؤولية الوكيل العقاري الشخصية

1/ هناك قاعدة عامة و بسيطة في القانون المدني ، تقضي بان كل شخص مسؤول عن إصلاح و تعويض الأضرار التي يتسبب فيها للغير، مهما كانت طبيعة العمل الذي قام به و تسبب في هذا الضرر حيث تنص المادة 124 من الأمر 58/75 المتضمن القانون الندني على ما يلي : « كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض .»

وتعرف هذه المسؤولية ، بالمسؤولية عن الفعل الشخصي و لابد لقيامها من توافر ثلاث أركان: الفعل الخطأ، الضرر ، العلاقة السببية التي تربط الفعل و الضرر.

[1] المادة 8 فقرة 5 تنص :«... أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية »

و في حالة تحقق هذه الأركان ، تترتب المسؤولية عن الفعل الشخصي للوكيل العقاري ، و في هذه الحالة من حق الضحية أو المتضرر من الفعل الشخصي للوكيل العقاري من رفع دعوى لمطالبته بالتعويض عن الضرر الذي لحق به طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني .

و بما أن الوكيل العقاري هو عبارة عن وكيل المالك العقاري الموكل ببيعه أو مبادلته ، فان مسؤوليته الشخصية تكون مترتبة إذا ما ارتكب خطا سبب ضرر ، بمعني تحقق الأركان الثلاثة السالفة الذكر ، و هذا كله وفقا لأحكام القانون المدني كما جاء ذلك في المادة 124 منه .

و هذا لان المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري لم نجد فيه أي نص صريح على المسؤولية الشخصية للوكيل العقاري ، إلا أننا نستنتج ذلك من الفقرة 5 من المادة 8 التي نصت على وجوب تثبيت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية للوكيل العقاري.

2/ إلتزام الوكيل العقاري بالإخطار بالشبهة بإعتباره صاحب مهنة:

بما أن نشاط الوكيل العقاري سواء تعلق الأمر بالوكالة العقارية القائم بإدارة الأملاك العقارية أو الوسيط العقاري يتعلق أساسا بالأملاك العقارية والتي تشكل أموالا بالنسبة لأصحابها وإذا كان المبدأ المصدر المشروع للأموال إلا أنه قد يكون مصدرا غير مشروعا يتعلق أساسا بتبييض الأموال، وعليه فإن المشرع الجزائري وفي إطار مكافحة جريمة تبييض الأموال من خلال القانون رقم 01/05 المؤرخ في 6 فبراير سنة 2005، يتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الارهاب ومكافحتهما (الجريدة الرسمية العدد 11 ص3) ألزم الوكيل العقاري بواجب الإخطار بالشبهة في إطار ممارسته لنشاطه. وذلك من خلال نص المادة 19 منه والتي نصت على ما يلي:

يخضع لواجب الإخطار بالشبهة:

- البنوك والمؤسسات المالية...
- كل شخص طبيعي أومعنوي يقوم في إطار مهنته بالاستشارة أو بإجراء عمليات إبداع أو مبادلات أو توظيفات أو تحويلات أو أية حركة لرؤوس الأموال، لاسيما على مستوى المهن الحرة المنظمة وخصوصا مهن المحامين والموثقين ومحافظي البيع بالمزايدة وخبراء المحاسبة ومحافظي الحسابات والسماسرة والوكلاء الجمركيين وأعوان الصرف والوسطاء في عمليات البورصة والأعوان العقاريين ومؤسسات الفوترة وكذا تجار الأحجار الكريمة والمعادن الثمينة والأشياء الأثرية والتحف الفنية.

- وبما أن المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري أشار من خلال تأشيراته إلى القانون 01/05 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحت هما خاصة المادة 19 منه وعليه فإنه من بين الإلتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري (وكالة عقارية، قائم بإدارة الأملاك العقارية، الوسيط العقاري) الإلتزام بواجب الإخطار بالشبهة حيث أن مصطلح خاضع جاء تحديد تعريفه من خلال نص المادة 4 من نفس القانون حيث أن مصطلح خاضع يقصد به الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الذين يجب عليهم القيام بالإخطار بالشبهة.

إلى جانب أنه لا يمكن الاعتداد بالسر المهني أو البنكي في مواجهة الهيئة وهذا ما جاء به نص المادة 22 من القانون 01/05 وتكتسي المعلومات المبلغة إلى الخلية طابعا سريا ولا يجوز إستعمالها لأغراض غير تلك المنصوص عليها في القانون.

كما أن الإخطار بالشبهة يعتبر كاستثناء عن إلتزام الوكيل العقاري بالسر المهني، لأن أغلب الأموال غير المشروعة تستعمل في العقارات وذلك من خلال شراء عقارات وإعادة بيعها لتبييض الأموال ذات المصدر غير المشروع.

ثانيا مسؤولية الوكيل العقاري عن أفعال مساعديه.

ومن الطبيعي أن يتحمل أشخاص عند توفر بعض الشروط مسؤولية افعال الغير مثال ذلك مسؤولية صاحب العمل عن افعال عماله ، فمن له سلطة على الغير لابد أن يتحمل الأضرار و الأخطاء التي يتسبب فيها هذا الغير فالسلطة هي منبع المسؤولية . [1]

و بالرجوع إلى المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 نجدها قد نصت على انه : « إذا كان صاحب الطلب لا يستوفي شروط التأهيل المنصوص عليها ، ينبغي له أن يستعين بصفة دائمة و فعلية بشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط . » وبالإضافة إلى نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 جاء المرسوم التنفيذي رقم 11-296 الذي يعدل ويتمم أحكام المرسوم التنفيذي

---

[1] جلال شفيقة، ،إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، نفس المرجع، ص 144

رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري حيث جاء في نص المادة 7 منه على ما يلي[1]: .... يمكن الوكلاء العقاريين الممارسين نشاطهم ....

تشغيل عامل دائم تحت سلطتهم ومسؤوليتهم، يستوفي شروط التأهيل المحددة في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل 20 يناير سنة 2009 والمذكور أعلاه."[2]

و من هنا نلاحظ أن صاحب طلب اعتماد الوكيل العقاري إذا كان لا يتوفر على الشروط المطلوبة التي نص عليها المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري يمكن له أن يستعين بصفة دائمة و فعلية بشخص طبيعي تتوفر فيه الشروط ، و من هنا يمكن تحديد طبيعة العلاقة بين الوكيل العقاري (صاحب الاعتماد) و الشخص الذي يستعين به ، حيث مما سبق يتضح أن هذا الشخص ، يكون تابع للوكيل العقاري ، و في هذه الحالة إذا ما قام هذا الشخص بارتكاب أخطاء أثناء تأدية مهامه على من تقع المسؤولية ؟ هل تقع على الوكيل العقاري ، آم تقع على الشخص التابع له ؟.

بالرجوع إلى نص المادة 136 من القانون المدني نجدها صريحة في اشتراط السلطة الفعلية للمتبوع في الرقابة و التوجيه للتابع [3] .

و لابد لتحقق هذه المسؤولية من توفر شرطين :

أولهما وجود علاقة التبعية.

ثانيهما أن يتم ارتكاب الفعل المسبب للضرر من طرف التابع في إطار ممارسة لوظيفته أو بسببها أو بمناسبتها و سوف نتعرض لذلك كما يلي

1– علاقة التبعية : [14]

---

[1] أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 296/11 المؤرخ في 18 رمضان عام 1432 الموافق ل 18 غشت سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 23 محرم عام 1430 الموافق ل 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ج.ر العدد 48.

[2] « de l'emploi, sous leur autorité et leur responsabilité, d'un salarie permanent remplissant les conditions d'aptitudes définies a l'article 8 du décret exécutif N° 09/18… »

[3] المادة 136 من القانون المدني :« يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأديته وظيفته آو بسببها ، آو بمناسبتها ،... »

[4] جلال شفيقة ، أدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، المرجع السابق، ص 144

يعتبر تابع كل من يتصرف لمصلحة شخص آخر أو يقوم بمهام لفائدته و يكون لهذا الأخير سلطة مراقبته و توجيهه.

وعليه إذا ما قام الوكيل العقاري بالاستعانة بشخص تتوفر فيه الشروط اللازمة فانه يكون مسؤول عن تصرفات هذا الأخير، كما يمكنه أن يقوم بتوظيف أشخاص آخرين كمستخدمين آو أعوان يساعدونه في ممارسة مهامه ، و تكون له سلطة فعلية عليهم و ذلك لأنهم يتصرفون حسب توجيهاته و تحت مراقبته ، فيكون بذلك الوكيل العقاري متبع و الشخص الذي يساعد واو الذين يساعدونه تابعين له [1].

2- وقوع الخطأ الذي يسبب الضرر أثناء تأدية التابع لوظيفته أو بسببها أو بمناسبتها :

لابد لقيام مسؤولية المتبوع أن يكون التابع قد ارتكب الخطأ الذي سبب الضرر أثناء ممارسته لوظيفته أو بمناسبتها أو بسببها ، فحتى تقوم مسؤولية الوكيل العقاري كمتبوع ، لابد أن يترتب أولا عن عمل المستخدم أو العون الذي عينه أخطاء أثناء ممارسته لوظيفته أو بسببها، أو بمناسبتها، أما الأعمال الخارجة عن هذا الإطار فلا ترتب أي مسؤولية و تحقق المسؤولية ، باشتراط أن يكون الخطأ قد ارتكب في إطار ممارسة التابع لنشاطه آو لوظيفته ، هو أمر منطقي لان المتبوع لا يمكن أن يتحمل كل الأخطاء التي يرتكبها التابع ، فتستبعد التصرفات التي يقوم بها التابع و التي لا تكون لها أية علاقة مع وظيفته ، كما لا تتحقق مسؤولية المتبوع إذا كان المتضرر أو الضحية على علم بان التابع يعمل لحسابه الخاص ، و بالتالي لا يكون في أطار ممارسته وظائفه و مهامه .

إذا ثبتت علاقة التبعية و ارتكب التابع الفعل المسبب للضرر أثناء تأديته لوظيفته أو بمناسبتها أو بسببها تتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال التابع .

وإذا ثبتت قيام مسؤولية المتبوع عن افعال تابعيه يكون للضحية أو المتضرر الحق في رفع دعوتين

- دعوى ضد التابع
- دعوى ضد المتبوع

[1] و تتحقق علاقة التبعية و لو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع المادة 136 فقرة 2 من القانون المدني

أولا : دعوى ضد التابع :

و ذلك بتطبيق الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني ، خاصة ما جاء في المادة 124 منه حيث انه كل من يرتكب خطا و يسبب ضرر للغير ، يكون مسؤولا عن إصلاح هذا الضرر ، لكن من الناحية التطبيقية قليلا ما تؤخذ هذه الدعوى بعين الاعتبار من طرف الضحية ، و ذلك للسبب ذاته الذي أدى إلى نشأة مسؤولية المتبوع على أعمال التابع ، و هو أن هذا الأخير لا يملك الإمكانيات المالية الكافية لتعويض الضحية عن الضرر الذي أصابها . [1]

ثانيا: دعوى ضد المتبوع :

هذه الدعوى هي الأكثر فعالية يكفي فيها للضحية أن يثبت أن التابع، قد ارتكب الخطأ أثناء ممارسته لوظيفته أو بمناسبتها أو بسببها، فيكون بذلك المتبوع ملزم بالتعويض. و غالبا ما ترجع الضحية على التابع في الحدود التي يكون فيها هذا الأخير مسؤولا عن تعويض الضرر حيث جاء في نص المادة 137 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون 10/05 المؤرخ في 20 يوليو 2005 ج.ر رقم 44 انه : « للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطا جسيما . »

حيث انه يمكن للوكيل العقاري أن يرجع على تابعه في حالة ارتكاب هذا الأخير لخطا جسيم.

الفرع الثاني : التزام الوكيل العقاري بان يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية (تامين المسؤولية المدنية):

بما ان نشاط الوكيل العقاري هو نشاط تجاري ، فان هذا النشاط محاط بمجموعة من المخاطر يمكن ان تؤدي الى تضرر الزبون جراء هذه المخاطر و نظرا لحماية مصالح هذا الأخير ، فقد الزم المشرع الجزائري الوكيل العقاري باثبات تامين ضد التبعات المالية المهنية ، و ذلك من خلال نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري في فقرتها السادسة (06) و تقابل هذه المادة ، المادة 22 من المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية و الذي تم إلغاؤه. حيث انه و بالرجوع الى المادة 8 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي

[1] جلال شفيقة، إدارة الأملاك، نفس المرجع ، ص146

18/09، نجدها تلزم الوكيل العقاري سواءا كان شخصا طبيعيا او معنويا ، باكتتاب التامين عن المسؤولية المدنية المهنية فما هي آثار هذا التامين و ماهي طبيعة الأخطار التي يمكن أن يغطيها هذا التامين ؟.

يعتبر التامين من المسؤولية بمثابة تقنية لا مثيل لها ، تكفل الحماية الاجتماعية فمن خلاله يتحمل المؤمن التبعات المالية ، التي ترتبها مسؤولية المؤمن له بسبب الأضرار اللاحقة بالغير ، فيكون بذلك ضامنا حقيقيا للضحية عن الأضرار ، التي تلحقها بسبب مسؤولية المؤمن له. فالتامين من المسؤولية المدنية وسيلة و تقنية يعتمد عليها للوصول الى حماية حقيقية فهي تمكن المؤمن له من إعادة تكوين رؤوس أمواله دون ان يتحمل تعويض الأضرار التي تترتبها مسؤوليته ومن جهة اخرى يوفر التعويض للضحية و يتكفل بإصلاح الضرر الذي لحقها ، و يضمنها و يحميها من إعسار المؤمن له ، و هذا ما جعل المشرع يفرض التأمين في بعض المجالات [1] من بينها مجال الوكيل العقاري باعتبار ان نشاط هذا الأخير يتعلق أساسا بالأموال و ما يمكن ان يهدد هذه الأموال من اخطار قد تؤدي الى إعسار المؤمن له و بالتالي بالضرورة حماية مصالح الزبون.

حيث نصت المادة 29 من الأمر 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات (جريدة رسمية عدد 13) و المعدل بالقانون 04/06 [2]
على ما يلي : « يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة او غير مباشرة في حفظ مال او في عدم وقوع خطر ان يؤمنه. »
فهذه المادة صريحة بفتحها مجال التامين لكل شخص سواءا كان طبيعي او معنوي ، ان يؤمن المسؤولية و يكون بذلك أطراف علاقة التامين في مجال الوكيل العقاري كما يلي :

1- <u>المؤمن له</u> : و هو بالطبع الوكيل العقاري سواءا كان شخص طبيعي او معنوي سواءا كان وكالة عقارية قائم بإدارة الأملاك العقارية او وسيط عقاري
2- <u>المؤمن</u> : و هو إحدى شركات التامين المعتمدة قانونا للقيام بهذه المهمة .

[1] جلال شفيقة ، أدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال كلية الحقوق بن عكنون 2002-2003 ، 147
[2] قانون 04/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يعدل و يتمم الأمر 07/95 المتعلق بالتامين ج.ر العدد 15.

و عقد التامين هو عقد ينظم علاقة قانونية بين طرفين يسمى احدهما المؤمن ، و يسمى الطرف الآخر المؤمن له كما سبق بيانه.

يتفقان على ان يؤدي الاول مبلغا من المال للثاني يسمى مبلغ التامين ، عند تحقق الخطر المؤمن منه ، مقابل مبلغ مالي يدفعه الثاني (أي المؤمن له) و هو الوكيل العقاري يسمى القسط او الاشتراك ، وقد يتقاضى مبلغ التامين شخص آخر يسمى المستفيد يكون المؤمن له قد اشترط التامين لصالحه .

و المؤمن له قد يكون شخص طبيعي او معنوي كما هو عليه الحال بالنسبة للوكيل العقاري ، بينما المؤمن فهو دائما شخص المعنوي ، قد يكون تعاضدية لا تهدف الى تحقيق الربح ، و قد يكون شركة تامين او شركة إعادة التامين ، او مؤمن اقتراضي [1] .

و التامين من المسؤولية المدنية هو تامين من الأضرار و هو يهدف الى تامين المؤمن له من الرجوع عليه ، اثر قيام مسؤوليته عن الفعل الضار وقد عرفه بيكار و بيسن بأنه : « عقد بموجبه يضمن المؤمن الأضرار الناتجة عن الدعاوى الموجهة من الغير ضد المؤمن له . » [2]

فالضرر المؤمن منه هنا لا يصيب المال مباشرة كما هو الأمر في التامين على الأشياء ، بل ينشا عن قيام دين في ذمة المؤمن له بسبب تحقق مسؤوليته العقدية او مسؤوليته التقصيرية.

و هذا الدين هو التعويض الذي يحكم به القاضي للمتضرر ، و بما ان المؤمن له ضامن لهذا الدين ، فان الضرر يقع على المال بصفة غير مباشرة من اجل ذلك يوصف التامين من المسؤولية بأنه تامين دين (assurance dette) ، و هذا لتمييزه عن التامين على الأشياء الذي يعتبر ضمانا لأصول الذمة المالية للمؤمن له ، إما موضوع التامين من المسؤولية فهو دين أي انه يتعلق بخصوص المؤمن له ، و الدائن هو الشخص الذي أصيب بضرر بسبب خطا المؤمن له او بسبب خطا احد تابعيه او خطا من يوجد تحت رقابته .

حيث تنص المادة 12 من الأمر 07/95 السلف الذكر و المعدل بقانون 04/06 و المتعلق بالتأمينات على انه: يلزم المؤمن :

1- تعويض الخسائر و الأضرار.

2- الناتجة عن الحالات الطارئة.

---

[1] عبد الرزاق بن خروف ، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري ، مطبوعة كلية الحقوق بن عكنون ، السنة الجامعية 2006-2007 ص 12

[2] جلال شفيقة ، أدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، المرجع السابق ،ص 147- 148

3- الناتجة عن خطا غير متعمد من المؤمن له.
4- التي يحدثها أشخاص المؤمن له مسؤولا مدنيا عنهم طبقا للمواد بين 134 إلى 136 من القانون المدني كيفما كانت نوعية الخطأ المرتكب و خطورته.

و من خلال هذه المادة نلاحظ أن تعويض التامين يكون سواءا بالنسبة للأخطاء التي يرتكبها المؤمن له شخصيا و هو الوكيل العقاري ، وكذلك التي يرتكبها الأشخاص الذين يكون المؤمن له مسؤولا عنهم كما هو الحال فيما يخص مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعيه.

إن الالتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد التامين ، على عاتق المؤمن باعتباره عقدا ملزما للجانبين ، فمقابل الأقساط التي يلزم بدفعها المؤمن له ، يلزم المؤمن بدفع التعويض عن الأضرار التي لحقت المؤمن له عند تحقق الحادث [1] . كما جاء ذلك في نص المادة 12 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات السالف الذكر.

و يسمى أداء المؤمن في التامين على الأضرار تعويضا لان المبلغ الذي تلتزم شركة التامين بدفعه للمؤمن له عند تحقق الخطر و وقوع الضرر غير محددة مسبقا ، فالتامين على الأضرار يخضع لمبدأ أساسي و هو مبدأ التعويضي ، و مفاده انه : « لا يمكن ان يزيد هذا التعويض على المبلغ المتفق عليه في العقد من جهة ، و لا يمكن ان يزيد عن قيمة الضرر الذي لحق فعلا المؤمن له من جهة اخرى . »

و بصفة عامة كما بينته المادة 30 و المقررة لهذا المبدأ بنصها : « لا يمكن ان يزيد ... » و هو ما بينته المادة 623 من القانون المدني التي نصت على انه:« لا يلتزم المؤمن في التعويض المؤمن له ، إلا عن الضرر الناتج عن وقوع الخطر المؤمن منه بشرط ألا يجاوز ذلك قيمة التامين . »، و هذا حتى لا يكون زائدا عن الضرر الذي أصابه.

كما تنص المادة 56 من الأمر 07/95 و المعدل بقانون 04/06 المتعلق بالتأمينات على ما يلي: « يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له بسبب الأضرار اللاحقة بالغير . »

[1] عبد الرزاق بن خروف ، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري ، مطبوعة كلية الحقوق بن عكنون ، السنة الجامعية 2006-2007 ص 46

فيستوي إذا الأمر أن تكون هذه المسؤولية مسؤولية عقدية أم تقصيرية ، بفعل المؤمن له الشخصي غير ألعمدي او بفعل تابعيه ، و أيا كانت نوعية الخطأ المرتكب وخطورته ، لكن يستبعد من الضمان الخطأ الشخصي المتعمد للمؤمن له ، كما لا يغطي الضمان المسؤولية الجنائية ولا الغرامات بصفتها عقوبة .[1]

و من خلال ما سبق ذكره يتضح أن التامين في مجال نشاط الوكيل العقاري هو تامين إجباري و اصل ، لأنه يهدف أصلا إلى التامين من المسؤولية ، و هو بذلك يؤمن او يغطي مسؤولية الوكيل العقاري الشخصية و مسؤوليته التبعية التي تعرضنا لها من قبل .

يعتبر التأمينات الإلزامية بمثابة حماية اجتماعية حقيقية فهي تضمن للضحية تعويضا عن الأضرار التي تلحقها بسبب مسؤولية المؤمن له.
ولا يعتبر الخطر متحققا في التامين من المسؤولية إلا إذا قام المتضرر بمطالبة المؤمن له وديا او قضائيا بالتعويض عن الضرر الذي أصابه.
و لم يبين المشرع الجزائري الموعد الذي يجب أن يتم فيه إخطار المؤمن له للمؤمن بحدوث الخطر في التامين من المسؤولية بصفة خاصة ، و لذلك فان هذا الأخطار يخضع للأجل العام الذي نصت عليه المادة 15 فقرة 5 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات و التي حددته ب 7 أيّام .

ويتوقف هذا الأجل كلما وجدت حالة طارئة او قوة قاهرة ، إما بالنسبة لبدا سريانه فيبدأ من يوم مطالبة المضرور للمؤمن له بالتعويض مادام الخطر يتحقق بهذه المطالبة.

و تتخذ هذه الأخيرة شكلان و هما :

<u>أولا : المطالبة الودية :</u>

قد لا يلجا المضرور إلى رفع دعوى المسؤولية و لكن يطالب المؤمن له بالتعويض وديا ، و برسالة موصى عليها او بأي عقد غير قضائي كأعذاره عن طريق محضر ، و في هذه الحالة قد يقنع المؤمن له المضرور بعدم مسؤوليته عن الخطر ، فينتفي بذلك الخطر و قد يقر بها او يتصالح معه و لكنه لا يمكنه الاحتجاج بهذا الاعتراف ، او هذه المصالحة ، في مواجهة المؤمن

---

[1] جلال شفيقة ، أدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، نفس المرجع ،ص 148

إذا لم يكن هذا الأخير معه فيها ، فلو دفع التعويض المضرور بمجرد المطالبة الودية ، لم يكن له بعد ذلك أن يرجع بهذا التعويض على المؤمن على أساس تحقق الخطر.

ثانيا : المطالبة القضائية : و تأخذ هذه الأخيرة شكلان :

1- المطالبة القضائية عن طريق دعوى المسؤولية :

قد يرجع المضرور على المؤمن له وديا ، و لا يقر المؤمن له بمسؤوليته ، فيرجع عليه قضائيا ، و قد لا يطالبه وديا و يلجا مباشرة إلى القضاء . و إذا رفعت على المؤمن له دعوى المسؤولية كان له ، أن يواجهها وحده ثم يرجع على المؤمن بالتعويض ، او يدخل المؤمن خصما في دعوى المسؤولية ، و قد يشترط المؤمن في وثيقة التامين أن يباشر دعوى المسؤولية[1] .

2- المطالبة القضائية عن طريق رجوع المضرور على المؤمن بالدعوى المباشرة :

الأصل أن عقد التامين ينشا علاقة واحدة و هي العلاقة التي تربط المؤمن بالمؤمن له ، كما أن الضرر الذي يصيب الضحية بخطأ المؤمن له ، ينشا هو أيضا علاقة واحدة تربط المؤمن له بالمضرور ، فلا يوجد في الأصل علاقة تربط المؤمن بالمضرور ، و ذلك أن هذا الأخير أجنبي العقد ، لكن المشرع حماية للمضرور قرر أن يترتب له حقا مباشرا ، قبل المؤمن عن طريق الدعوى المباشرة حيث يمكن للمضرور أن يتقي مزاحمة دائني المؤمن له ، في مبلغ التامين و يستطيع أن يحصل على التعويض المستحق له في حدود القيمة المؤمن عليها و في حدود مبلغ التامين المتفق عليها في العقد كما سبق بيانه.

ومن خلال إلزام المشرع الجزائري الوكيل العقاري بوجوب تقديم إثبات تأمين ضد التبعات المالية المسؤولية المدنية المهنية وذلك حتى يكون هناك تأمين في حالة ما إذا ارتكب الوكيل العقاري أخطاء أثناء تأديته لمهامه أو كانت الأخطاء قد ارتكبت من طرف الأشخاص الذين هم تحت سلطته وذلك بقيام مسؤوليته عنهم، على أساس مسؤولية التابع عن أفعال تابعيه، يكون بتعويض الشخص المتضرر عن ذلك.

ولكن ما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري اشترط على الوكيل العقاري إثبات التأمين ولكنه لم يحدد المرحلة التي يجب فيها على الوكيل العقاري إثبات إكتتاب التأمين، حيث أنه ومن خلال الوثائق

[1] جلال شفيقة ، أدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، المرجع السابق،ص 150

المطلوبة التي ترفق بطلب الاعتماد سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي، لم ينص على وثيقة إكتتاب التأمين في الملف الذي يقدمه المترشح في حين أنه فيما يخص الكفالة التي يقدمها الوكيل العقاري حدد فيها المشرع المرحلة التي يجب فيها على الوكيل العقاري تقديمها وهي عند قبول لجنة الاعتماد لطلب المترشح، يستكمل الملف بتقديم وثيقة الكفالة.

إن التزام الوكيل العقاري يتحمل المسؤولية عن أفعال مساعديه ، بالإضافة إلى تحمله مسؤوليته الشخصية الناتجة عن المسؤولية المدنية المهنية و التزامه باكتتاب تامين على هذه المسؤولية يمثل حماية لمالك العقار ، من كل الخسائر التي قد تلحق بالعقار.
فاكتتاب هذا التامين سيؤدي ذلك حتما إلى شعور مالك العقار او الموكل بنوع من الطمأنينة و الحماية في حالة وقوع خطا قد يرتكبه الوكيل العقاري شخصيا او يقوم به احد مساعديه لان حقوق الموكل في هذه الحالة سوف تكون مضمونة ، و هي الحكمة التي توخاها المشرع من اشتراطه تقديم وثيقة اكتتاب التامين في ملف طلب الترشح للحصول على الاعتماد المسبق حتى يتم التأكد من أن المترشح قد قدم فعلا ضمانات مالية كافية لضمان التزامات الوكيل العقاري اتجاه زبائنه.
و يجدر الإشارة أيضا إلى أن الكفالة المطلوبة و التي يلتزم بها الوكيل العقاري او إيداع مالي او كفالة تسلم من طرف مؤسسة مالية معتمدة (كفالة الضمان المالي) تختلف عن التامين عن المسؤولية المدنية المهنية للوسطاء او الوكلاء العقاريين [1] .

حيث ان الكفالة تودع لدى بنك او مؤسسة مالية معتمدة حسب المبلغ المحدد كما سبق بيانه ، في حين ان التامين من المسؤولية المدنية يكون بتقديم أقساط من طرف الوكيل العقاري لشركة التامين التي تحل محله في التعويض عن الأضرار التي تلحق بالغير . كما بيناه سابقا.

و تامين المسؤولية المدنية المهنية معمول بها في القانون الفرنسي حيث أن أغلبية التنظيمات المهنية بالنسبة للمعنيين ، و هذه الالتزامات تتعلق أيضا بالأضرار المادية التي تسبب للغير ، بمناسبة ممارستهم و تامين المسؤولية يكون من خلال شركات التامين [2]

[1] Patrice Bouteiller- compte spécial de l’agent immobilier juris classeur commercial volume N=° 3 FASC 348 P 15
[2] Moyse jean marie – L’agent immobilier -14 éme édition 2008 p 58 -59

المبحث الثاني: حقوق الوكيل العقاري

العقار ليس ملك استهلاكي بصفة مستمرة ، ولكن الأشخاص يلجؤون إلى التنظيم المالي ، و ذلك لان الأسواق المالية متغيرة ، ونظرا لذلك يتحدد سعر العقار من خلال ما يعرف بالعرض و الطلب.

و عليه فقد يكون الطلب مرتفعا و قد يكون منخفضا ، و قد يتم البيع من طرف الشخص المالك للعقار ، او من طرف أشخاص مهنيين مختصين في المجال العقاري . كما قد يكون تحديد قيمة العقار من خلال موقع العقار، الحي الموجود فيه ، النقل ، المدرسة ، مشاكل الصحة ، الغبار او التلوث و الأمن ... [1] حيث ان سعر العقار مرتبط بموقع العقار حيث ان الثمن يرتفع كلما اتجهنا من ضاحية المدينة باتجاه مركزها ، حيث يلتزم وقتا كبيرا للذهاب إلى وسط المدينة حيث توجد المحلات التجارية و مناصب العمل ، و لهذا رغم وجود متاعب للسكن في وسط المدينة إلا ان اغلب الأشخاص يحبذون المكوث به و في شقق صغيرة ، بدلا من العيش في الضاحية و في مسكن فردي و واسع و بسعر منخفض [2] .

فعادة ما يلجا صاحب العقار من اجل بيعه او من اجل شراء مبادلة ملك عقاري ، إلى الوكيل العقاري سواءا تعلق الأمر بالوكالة العقارية او الوسيط العقاري ، او القائم بإدارة الأملاك العقارية من اجل إتمام عملية البيع او الشراء ، و التفاوض بشان ذلك فان لهذا الأخير الحق في المطالبة بالأجر او العمولة مقابل العمل الذي قام به.

و لكن السؤال الذي يطرح في هذا الشأن هو : على أي أساس يمكن تحديد اجر الوكيل العقاري (وكالة عقارية ، وسيط عقاري ، قائم بإدارة الأملاك العقارية) ؟ و هل هو حر في طلب الأجر الذي يراه مناسبا أم هناك ضوابط لتحديد هذا الأجر ؟.

حيث انه ونظرا لمختلف المراحل التي تمر بها عملية شراء او بيع عقار ما ، من عملية إشهار لهذا العقار و قيام الوكيل العقاري بإتمام عقد البيع او الإيجار بين الطرفين أمام الموثق . فان أجر الوكيل العقاري يجب أن يتم تحديده مع الأخذ بعين الاعتبار كل ذلك ، حتى يكون الآجر الذي تم تحديده مناسبا لما قام به الوكيل العقاري .

---

[1] Moyse jean marie – L'agent immobilier -14 éme édition 2008 p 10

[2] ناصر لباد، مقال ، السوق العقارية محاولة تعريف ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، العدد 1 ، السنة 2008 ، ص 172 – 173

حيث انه و كما سبق و إن تطرقنا له من خلال المبحث له في المبحث الأول من الفصل الثاني و المتعلق أساسا بالتزامات الوكيل العقاري ، فان هذا الأخير يتمتع أيضا بحقوق كما جاء ذلك في المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري .[1]

و لذلك ارتأينا ان نعالج هذا المبحث المتعلق بحقوق الوكيل العقاري (الوكالة العقارية " agence immobilière " ، الوسيط العقاري " Courtier immobilier " القائم بإدارة الأملاك العقارية " l'administrateur de biens ") من خلال مطلبين :

المطلب الأول : اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري.

المطلب الثاني : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية.

[1] المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 23 محرم 1430 الموافق ل 20 يناير 2009 ، الجريدة الرسمية ، العدد 6 لسنة 2009.

المطلب الأول: أجرة الوكالة العقارية و الوسيط العقاري :

كما سبق و ذكرنا ان العمل الذي يقوم به الوكيل العقاري باعتباره وكيل عن مالك العقار ، يقتضي ان يتلقى مقابل ذلك اجر او عمولة ، و إذا ما رجعنا إلى أحكام القانون المدني فيما يخص عقد الوكالة نجد المادة 581 منه قد نصت على ان الأصل ان الوكالة تبرعية ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك صراحة او يستخلص ضمنيا من حالة الوكيل .

و بالرجوع إلى القانون المنظم لمهنة الوكيل العقاري و هو المرسوم التنفيذي 18/09 نجده في المادة 34 منه قد نصت على تحديد اجر الوكيل العقاري بصفته وكيل عن مالك العقار ، و بذلك خرجنا عن الطبيعة التبرعية لعقد الوكالة كما جاء ذلك في أحكام القانون المدني ، ليصبح بذلك العمل الذي يقوم به الوكيل العقاري ، عمل مقابل اجر [1] .

حيث نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر على انه : « في إطار ممارسة مهامه ، للوكيل العقاري الحق في تقاضي الآجر . » . و من خلال نص هذه المادة نستنتج انه بمقابل الالتزامات التي تقع على عاتق الوكيل العقاري للممارسة نشاطه اتجاه زبائنه او موكله ، و قيامه بالوكالة على أكمل وجه فان لهذا الأخير الحق في المطالبة باجر حيث يعتبر من بين الحقوق التي يتمتع بها الوكيل العقاري .

سنتناول هذا المطلب من خلال فرعين

نتناول في **الفرع الأول:** اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري بتحديد قيمة العقار المعروض للبيع.

الفرع الثاني: اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير .

---

[1] انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 يناير 2009 ، الجريدة الرسمية ، العدد 6 لسنة 2009

الفرع الأول: اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري بتحديد قيمة العقار المعروض للبيع.

بالرجوع إلى نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بنشاط الوكيل العقاري ، نجدها قد نصت على الأجر الذي يستحقه كل من الوسيط العقاري و الوكالة العقارية ، بتحديد قيمة العقار المعروض للبيع ، و لم تترك المجال للطرفين للتفاوض بشان الأجر إنما تم تحديده بموجب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09

و بالرجوع إلى هذه المادة نجدها أنها نصت على حالات معينة لقيمة العقار من خلال هذه القيم تم تحديد اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري بنسب مئوية من قيمة العقار المعروض للبيع ، و قد جاءت هذه النسب كما يلي : حيث انه إذا كانت قيمت العقار المعروض للبيع :

1/ تساوي 1،000،000 د.ج فان اجر الوسيط العقاري او الوكالة العقارية قد حدد بنسبة 3 % من قيمة العقار.

2/ أما إذا كانت قيمة العقار اقل او تساوي 5،000،000 د.ج فان اجر الوسيط العقاري او الوكالة العقارية قد حدد بنسبة 2 % من قيمة العقار المعروض للبيع .

3/ إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع تفوق او تساوي 5،000،000 د.ج فان اجر الوسيط العقاري او الوكالة العقارية قد حدد بنسبة 1 % من قيمة العقار.

و ما يلاحظ هو ان المشرع الجزائري قد تدخل من اجل تحديد قيمة اجر الوكيل العقاري خاصة الوكالة العقارية و الوسيط العقاري ، و ذلك راجع إلى الفوضى التي كانت تسود عملية تحديد أتعاب كل منهما حيث انه قبل صدور المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، كان العمل بتحديد لتعاب جزافية لا تخضع لأي منطق ، بل كانت تسودها الفوضى و في هذا الإطار كانت الوكالات العقارية و كذا السيط العقاري كانوا يستغلون الفرصة في ظل غياب تنظيم قانوني يحكم الأجر الذي يجب ان يتقاضوه مقابل قيامهم بعملهم مما كان يضطر الزبون إلى دفع العمولة التي يفرضها عليه صاحب الوكالة العقارية او الوسيط العقاري.

و على الرغم من الاستحسان الذي لقيه صدور المرسوم التنفيذي 18/09 لدى الوكلاء العقاريين ، إلا أنهم عبروا عن تخوفاتهم من ان يؤثر سلبا علي المداخيل التي كانوا يحققونها ، في ظل تقلص عمليات البيع و الشراء بسبب غلاء العقار ، و ذلك خاصة بعد تحديد المرسوم التنفيذي 18/09

للأجر الذي يتقاضاه الوكلاء العقاريين ، حيث كان الوكلاء يحصلون على اجر يفوق بكثير ذلك الذي حدده المرسوم التنفيذي 18/09 من خلال اقتطاع 3 في المائة من قيمة العقار الذي يتراوح سعره ما بين 1 و 5 ملايين د.ج و 2 ،5 في المائة إذا كانت قيمته تتراوح ما بين 5 و 10 ملايين د.ج . وهو ما من شانه ان يقلص مداخيل الوكلاء العقاريين [1].

و رغم المأخذ التي سجلها أصحاب الوكالات العقارية على القانون الجديد أي المرسوم التنفيذي 18/09 ،إلا أنهم يعتبرونه أفضل إطار قانوني ينظم عمل الوكالات و يضمن حقوق الزبون و الوكيل في ان واحد ، في تقدير نائب مسؤول الاتصال بالفدرالية الوطنية للوكالات العقارية عبد الحكيم عويدات ، فان هذا المرسوم من شانه ان يحمي الوكالات من تجاوزات بعض الأجانب الذين كانوا يصرون على فرض التسعيرة التي تناسبهم بحجة غياب إطار قانوني يضبط نشاط الوكالات .

و عليه يمكن القول ان المشرع الجزائري حسن فعلا عند قيامه بتحديد أجر الوكيل العقاري لكل من الوكالات العقارية ، و الوسيط العقاري . و ذلك ليعطي أكثر حماية للزبون خاصة إذا علمنا انه كما سبق و بيناه فيما يخص التزامات الوكيل العقاري هو التزامه بإلصاق جدول الأتعاب و التعريفات بصفة مرئية و واضحة للزبائن [2] ، حتى لا يكون هناك أي غموض بشان الأجر الذي يقدمه الزبون للوكيل العقاري بصفته وكيل عن الزبون و هو مالك العقار.

من بين الاهتمامات الخاصة بالوكالات العقارية وخاصة من طرف الفيدرالية الوطنية للوكالات العقارية FNAI هو تقديم مشروع مرسوم تنفيذي من أجل تحديد أجر الوكالات العقارية والتي تكون من خلال وضع جدول يحدد هذا الأجر حسب كل حالة Barème .

[1] جريدة الشروق ،الأربعاء 11 فيفري 2009 /الموافق ل 15 صفر 1430ه العدد 2530 ،ص 6
[2] اظر الفقرة 6 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري

الفرع الثاني : اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير .

بالإضافة إلى الحالة التي سبق ذكرها ، و المتعلقة بتحديد اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري ، من خلال تحديد قيمة العقار المعروض للبيع . فان المشرع الجزائري قد نص على حالة أخرى ، و هي تتعلق بتحديد اجر كل من الوسيط العقاري و الوكالة العقارية إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير ، ففي هذه الحالة الشرع نص على ان الأجر الذي يتلقاه كل من الوسيط العقاري و الوكالة العقارية ما قيمته شهر واحد ، إيجار عن كل سنة تأجير [1] .

و ما يستنتج من ذلك فان اجر الوسيط العقاري او الوكالة العقارية مثلا إذا كانت قيمة الإيجار لمدة سنة تأجير يعادل 180، 000 د.ج لسنة فان اجر الوسيط العقاري او الوكالة العقارية هو إيجار شهر أي ما يعادل 15، 000 د.ج .

و لكن ما تجدر الملاحظة إليه هو ان المشرع الجزائري قد قام بتحديد اجر الوسيط العقاري و الوكالة العقارية في حالتين فقط وهما حالة بيع عقار و حالة تأجير عقار ، و لكنه اغفل نشاط أخر لكل منهما غير بيع العقار و تأجيره ، و المتمثل في حالة مبادلة الأملاك العقارية ففي هذه الحالة على أي أساس يتم تحديد اجر كل من الوسيط العقاري او الوكالة العقارية ؟ هل يمكن للطرفين التفاوض بشان هذا الأجر ؟

بالرجوع إلى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، نجد هذه الأخيرة قد نصت على انه على الطرفين ان يقوما بكتابة عقد الوكالة بين الوكيل العقاري و زبائنه ، و تحديد بوضوح حقوق و واجبات الطرفين ، و من بين حقوق الوكيل العقاري الحق في الأجرة . و عليه منطقيا بما ان المشرع الجزائري لم يحدد اجر كل من الوسيط العقاري و الوكالة العقارية فيما يخص مبادلة أملاك عقارية ، فان تحديد الأجر يجب ان يكون محدد بدقة و وضوح من الطرفين في عقد الوكالة المكتوبة .

[1] انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر

و بالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد ان هذا الأخير قد حدد أربع شروط للمطالبة بأجر الوكيل العقاري و هي كما نصت عليها المادة 6 من قانون 2 جانفي لسنة 1970 [1]

1/حيازة الوكالة الكتابية.	1/Détention du mandat écrit
2/تقديم زبون.	2/Présentation du client.
3/فعالية المشاركة في التفاوض.	3/Négociation.
4/تحقيق نتيجة.	4/Réalisation.

1/**<u>حيازة وكالة كتابية :</u>**

ضرورة الوكالة الكتابية موجودة من خلال المواد 6 من قانون 2 جانفي 1970 و 72 من المرسوم 20 جويلية 1970 .

حيازة الوكالة تكون أولية او قبل أي تصرف للتفاوض و غياب الوكالة الكتابية ، يفقد الوكيل العقاري إمكانية المطالبة بدفع الأجر . [2]

أما فيما يخص تقديم الزبون يتفق كل من الوكيل و الموكل و هنا الوكيل مبدئيا ملزم بإبلاغ موكله بإكمال تنفيذ وكالة البيع او الشراء التي هي ملموسة مستقبلا في 8 أيام من العملية [3] .

3/ **<u>التفاوض : (négociation) .</u>**[4]

هنا لا يكفي ان الوكيل يجد زبون ليطالب بدفع الأجرة ، و لكن يحب المساهمة بسرعة في التفاوض ، أي عناية الوكيل العقاري من اجل إقناع الأطراف لتحقيق العملية موضوع الوكالة للمطالبة بالأجر .

[1] Voir- moyse jean marie – L'agent immobilier 14 éme édition 2008 p 326.
[2] Voir- moyse jean marie – L'agent immobilier 14 éme édition 2008 p 326.
[3] - 4 op cit p 327 – 328

و حسب المادة 6 من قانون 2 جانفي 1970 الفرنسي ممنوع المساس بالأجر قبل التحقيق الكامل لموضوع المهمة سواءا تعلق الأمر بالبيع او التأجير ، فعند تنفيذ الوكيل العقاري للوكالة يطالب موكله بدفع الأجر.

4/ **تحقيق نتيجة :**

و هناك ما يعرف بحرية الأتعاب (Liberté des honoraires) أمر 1 ديسمبر 1986 حرية الأتعاب للوكلاء العقاريين تحسب من 1 جانفي 1987 يلغى من خلاله قرار رقم 74 الصادر في 6 فيفري 1974 الذي ينظم اجر الوكلاء العقاريين . [1]

و هنا يمكن تقديم مثال لقرار صادر عن محكمة الاستئناف لباريس ، وكيل عقاري صاحب حق في استلام وكالة بيع لا يمكن له المطالبة بالأجرة ، لان الوكالة حددت فيها شروط تحديد الأجرة و جزء الأعباء .

محكمة الاستئناف لباريس حكمت على المتملك او المشتري Aquireur بدفع أجرة بـ 200،000 فرنك. الوكالة تحتوي على هذه التوضيحات و لكن لا يحدد أعباء الأجرة . [2]

ومن الناحية التطبيقية في الجزائر و على المستوى الوطني لنشاط الوكالات العقارية ، أعدت الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية قائمة سوداء تضم 10 وكالات عقارية احتالت على أصحاب عقارات او زبائن و يمنع تقديم بطاقة الانخراط لهؤلاء و شطبهم من الفدرالية في حالة التأكد من الفضيحة التي يتورط فيها هؤلاء.

حيث كشف رئيس الفدرالية ، جب حسان في تصريح ل الخبر انه من بين 6600 وكالة عقارية عبر الوطن هناك ما يعادل 0.3 بالمائة من الناشطين في مجال العقار من يوجدون ضمن القائمة السوداء ، التي أعدتها الفدرالية و هو ما يعادل 10 وكالات . حيث ان اغلب القضايا و الشكاوى

[1] Voir- moyse jean marie – L'agent immobilier 14 éme édition 2008 p 388
[2] Bernard Boloc, Article- ventes- Transports et autres contrats commerciaux revue trimestrielle de droit commercial et économique N=° 4 2007 P 826 .

المقدمة تتعلق بالاستحواذ على مبلغ « العمولة » الذي يقدمه الزبون للوكيل العقاري . و ذلك راجع لعدم وجود عقود تسمح بتوثيق المعاملات حيث تقع المشاكل لعدم وجود عقد . [1]

حيث ان سعر العقار يتحدد من خلال موقع العقار ، ما إذا كان يقع في المدينة أم لا ، لأنه يستلزم وقتا كبيرا للذهاب إلى وسط المدينة حيث توجد المحلات التجارية و مناصب العمل ، ولهذا رغم وجود متاعب للسكن في وسط المدينة ، إلا ان اغلب الأشخاص ، يحبذون المكوث به و في شقق صغيرة ، بدلا من العيش في الضاحية وفي مسكن فردي وواسع و بسعر منخفض . [2]

و لذلك فان اجر الوكيل العقاري و نقصد هنا الوكالة العقارية و الوسيط العقاري يتحدد حسب قيمة العقار ، فإذا كان سعره مرتفعا يكون أجرهما كذلك و العكس صحيح . حسب النسب المئوية التي بيناها سابقا.

---

[1] جريدة الخبر – الأحد 28 نوفمبر 2010 الموافق ل 22 ذو الحجة 1431ه – ص 2

[2] لباد ناصر – السوق العقارية – محاولة تعريف- المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية - العدد 1 – السنة 2008 ص 172- 173

المطلب الثاني : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية :

بالإضافة إلى تحديد اجر كل من الوكالة العقارية و الوسيط العقاري كما سبق بيانه من خلالالمطلب الأول ، قام المشرع الجزائري بالنص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري على اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية ، و كيفية تحديده في الفقرة الثانية (02) من المادة 34 من نفس المرسوم.

وقبل المرسوم التنفيذي 18/09 [1] كان العمل بالمرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية. و عليه ارتأينا معالجة أجرة القائم بمعالجة أجرة القائم بإدارة الأملاك العقارية من خلال فرعين :

الفرع الأول : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية في ظل المرسوم التنفيذي 97/ 154.

الفرع الثاني : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية في المرسوم التنفيذي 18/09 .

الفرع الأول : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 97/ 154.

يحصل القائم بإدارة الأملاك العقارية و تسييرها للحساب ، بموجب وكالته ، على راتب يحدد بالاشتراك مع موكله .

غير ان مبلغ الراتب الذي يمنح لمن يقوم بإدارة الامتلاك العقارية العمومية يتم تحديده بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن ، و هذا ما جاء في نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 154/97 التي نصت على انه :

« يحصل القائم بإدارة الأملاك بموجب وكالته على راتب يحدده الاشتراك مع موكله . غير ان مبلغ الراتب الذي يمنح بعنوان إدارة الأملاك العمومية يتم تحديده بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن . »

[1] المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 يناير 2009 ج.ر عدد 6 – لسنة 2009.

و من الحقوق التي ترتبها القواعد العامة للقائم بإدارة الأملاك العقارية للحساب بصفته وكيلا ، ان يرد له مالك العقار بصفته موكلا المبالغ التي ينفقها في سبيل تنفيذه للوكالة تنفيذا معتادا ، و ذلك مهما كان حظه من النجاح في تنفيذها . [1]

فإذا اقتضى الأمر ان يقدم مالك العقار مبالغ للإنفاق منها في شؤون الوكالة ، وجب عليه تقديمها اذا ما طلب القائم بالإدارة منه ذلك [2]

بالإضافة إلى ذلك فان مالك العقار يكون مسؤولا عما أصاب الوكيل من ضرر دون خطا منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا طبقا للمادة 583 من القانون المدني .

الفرع الثاني : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 18/09.

إذا كان كما سبق بيانه فيما يخص اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية للحساب ، كان يتم تحديده بموجب اتفاق بين الوكيل و الموكل بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن ، فان المشرع الجزائري قد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري في فقرتها الثانية على ما يلي : « ... بالنسبة للقائم على إدارة الأملاك العقارية يحدد أجره بموجب اتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه . » [3]

فمن خلال دراسة ما جاء في المرسوم التنفيذي 154/97 و المرسوم التنفيذي 18/09 نجد ان المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية كان يشترط تحديد أجرة القائم بإدارة الأملاك بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن ، في حين انه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري ، من خلال ما جاء في الفقرة 2 من المادة 34 منه نجدها قد نصت على ان اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية ، يتم بموجب اتفاقية ولكنه لم يحدد بين من تتم هذه الاتفاقية ، هل تتم بين القائم بالإدارة و الزبون ، أم لابد ان تتم هذه الاتفاقية بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن ؟

---

[1] ا نظر جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، المرجع السابق ص 56 – 57

[2] انظر المادة 582 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني المعدل بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جويلية 2005

[3] «pour ce qui concerne l'administration des biens : Sa rémunération est fixée par convention dans la quelle seront détaillées les prestations correspondantes a toutes les opérations engagées dans le cadre de l'exercice de ses activités » .

و بما أن النص لم ينص صراحة على وجوب استشارة الوزير المكلف بالسكن . و عليه فان تحديد هذا الأجر يتم بالاتفاق بين القائم بالإدارة و الزبون .

لأن تحديد الراتب بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن عنه ما يتعلق الأمر بإدارة الأملاك العقارية العمومية لكن في ظل المرسوم التنفيذي 18/09 لا وجود لإدارة أملاك عقارية عمومية ولذلك يتم تحديد أجر القائم بإدارة الأملاك العقارية بموجب اتفاقية مع الزبون.

ولكن ما يلاحظ هو ان الفقرة 2 من المادة 34 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري نصت على تحديد أجرة القائم بالإدارة بموجب اتفاقية ، توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه ، ومن هنا نفهم ان الأجرة التي يتم تحديدها بموجب اتفاقية ، يتم من خلالها الأخذ بعين الاعتبار الخدمات التي يقوم القائم بإدارة الأملاك العقارية في إطار ممارسة نشاطه .

و إذا ما رجعنا إلى نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر نجدها قد نصت على الأعمال التي يقوم بها القائم بإدارة الأملاك العقارية منها صيانة المحلات و أجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها و كذا الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح و الصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة او صحية المحلات المؤجرة ، و بذلك فانه من المنطقي ان يتم الأخذ بعين الاعتبار في تحديد أجرة القائم بالإدارة كل المصاريف التي أنفقها من اجل صيانة المحلات المؤجرة ، و هذا ما تؤكده المادة 582 من القانون المدني و التي نصت على ما يلي : على الموكل ان يرد للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا و ذلك مهما كان حظ الوكيل في النجاح في تنفيذ الوكالة ، فإذا اقتضى تنفيذ الوكالة ان يقدم الموكل للوكيل ، مبالغ للإنفاق منها في شؤون الوكالة ، وجب على الموكل ان يقدم هذه المبالغ إذا طلب الوكيل ذلك .

ومن ذلك يمكن القول ان الأجرة تحدد من خلال العملية التي تنفذ ، و ذلك من خلال تصرف مكتوب يحدد من خلاله التزامات الطرفين نهائيا.
حيث ان تأجير المكاتب ، المخازن او المستودعات ، العمارات ، الإيجارات التجارية ، تحتاج إلى إمكانيات هامة (إشهار ، تقديم معلومات ، ...) [1] .

---

[1] Voir – le droit André – la fonction immobilière dans l'entreprise secteur privé – secteur public – 2éme édition 2004 P 30

و بذلك يكون تحديد الأجرة بأخذ كل ذلك بعين الاعتبار .

أما في ما يخص القانون الفرنسي فان اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية ، القائم بالإدارة يجني او يحصل على اجر مكرر مع ميعاد ملائم لمدة الوكالة.

لذلك الوكيل العقاري يحصل عموما على اجر مهمة واحدة لزبونه ، لان المعاملة نجدها تحققت على العكس القائم بالإدارة يحصل على الأجر لوكالة طويلة في اجل الاستحقاق المنظم او الملائم ، حيث ان اجر القائم بالإدارة ينشا عموما من خلال نسبة مئوية قابلة للتطبيق على إيجارات منخفضة.

و أحيانا و من خلال أتعاب محددة عموما من عدد الحصص في الملكية المشتركة و أحيانا تكون جزافية.

حيث يتم احتساب الأتعاب التكميلية تكون بعناية خاصة ، تكون على الخصوص متعلقة بإتمام الأعمال او الإجراءات و تعويض الأعباء [1] .

هذا كل ما يتعلق بحقوق القائم بإدارة الأملاك العقارية و هو الأجر الذي يتقاضاه ، خاصة بعدما بينا ان الأجر الذي كان يتقاضاه في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 كان يخضع إلى اتفاقية بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن فيما يخص إدارة الأملاك العمومية .

في حين انه و في ظل المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، و فيما يخص القائم بإدارة الأملاك العقارية ، لم يشر إلى وجوب استشارة الوزير المكلف بالسكن في تحديد الأتعاب التي يتلقاها القائم بإدارة الأملاك العقارية ، و هذا هو الفرق الذي جاء به المرسوم التنفيذي 18/09 . [2]

لان هذا الأخير لا نجد فيه نص صريح يسمح بتسيير الأملاك العقارية العمومية عكس ما كان معمول به في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية و الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 ، حيث كان اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية فيما يخص إدارة الأملاك العمومية تخضع في تحديد أتعابه إلى اتفاقية بعد استشارة الوزير المكلف بالسكن.

[1] Voir- moyse jean marie – L'agent immobilier 14 éme édition 2008 p 347 - 348

[2] انظر المادة 34 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 يناير 2009 ج. عدد 6 ، لسنة 2009 ص 8

المبحث الثالث : العقوبات المقررة في حالة إخلال الوكيل العقاري بالتزاماته :

ان الوكيل العقاري أثناء ممارسته لمهامه ، او نشاطاته معرض لارتكاب بعض المخالفات او التجاوزات المتعلقة بنشاطه ، مما يستوجب فرض عقوبات تسلطها الجهات المختصة حسب طبيعة المخالفة او التجاوز المرتكب سواء كانت جهات إدارية ، او جهات قضائية.

لذلك ارتأينا معالجة هذا المبحث من خلال مطلبين :

نتبادل في المطلب الأول :العقوبات الإدارية المؤقتة و عقوبة إلغاء اعتماد الوكيل العقاري .

أما المطلب الثاني :فنتناول فيه العقوبات الإدارية النهائية و عقوبات أخرى وفقا لقوانين أخرى

المطلب الأول :العقوبات الإدارية المؤقتة و عقوبة إلغاء اعتماد الوكيل العقاري.

ان نشاط الوكيل العقاري سواء كان شخص طبيعي او معنوي ، يمكن أن يتعرض لعقوبات إدارية تسلطها السلطة الإدارية ، وهي متعلقة أساسا بمنح الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن ، من اجل ممارسة مهنة الوكيل العقاري منظم من طرف السلطة الإدارية ، و عليه فقد تم الاعتراف للسلطة الإدارية استثناءا بتوقيع الجزاء او العقاب الإداري على الجرائم المرتكبة في حق القوانين ، و التنظيمات الإدارية لان قدرتها انجح و أكثر فعالية من حيث السرعة و المواجهة الرادعة للمخالفات المرتكبة ضد النظم الإدارية [1] و قد تختلف هذه المعاقبات الإدارية بين سحب الاعتماد مؤقتا او نهائيا و كذا إلغاء الاعتماد .

فمثلا عقوبة إدارية بغلق او سحب الرخصة و التوقيف المؤقت او النهائي ، عن ممارسة النشاط او المهنة تمس مصدر رزق المذنب مباشرة [1].

لذلك سوف نعالج هذا المطلب من خلال فرعين :

الفرع الأول : إلغاء اعتماد الوكيل العقاري .

الفرع الثاني : عقوبة السحب المؤقت لاعتماد الوكيل العقاري .

الفرع الأول : إلغاء اعتماد الوكيل العقاري :

يمكن ان يتعرض صاحب اعتماد الوكيل العقاري الذي يمارس هذا النشاط إلى عقوبة من طرف السلطة الإدارية المختصة ، و المتمثلة في الوزير المكلف بالسكن و تتمثل العقوبة في إلغاء اعتماد الوكيل العقاري ، و قد نصت على هذه العقوبة المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 25 يناير 2009 (الجريدة الرسمية العدد 6) .

حيث نصت هذه المادة على الحالات التي يمكن فيها للوزير المكلف بالسكن ، باعتباره هو الشخص الوحيد الذي يمكنه منح الاعتماد و بالتالي و نتيجة لقاعدة توازي الأشكال ، هو أيضا

---

[1] انظر عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق بن عكنون 2005-2006، ص 320

من يقوم بإلغاء هذا الاعتماد حيث نصت هذه المادة على ما يلي :
« في حالة وفاة صاحب الاعتماد او تخليه عن ممارسة نشاطه ، يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد في اجل لا يتعدى شهرا (1) » .

و عليه و من خلال هذه المادة نستنتج وجود حالتين بموجبهما يمكن للوزير المكلف بالسكن ان يصرح بإلغاء اعتماد الوكيل العقاري .

1/ **<u>الحالة الأولى :</u>** و هي حالة وفاة صاحب الاعتماد و هي نتيجة حتمية ، لأنه كما سبق و بيناه سابقا فيما يخص خصائص اعتماد الوكيل العقاري كنا قد قلنا ان اعتماد الوكيل العقاري هو اعتماد شخصي ، كما جاء ذلك في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري التي نصت على انه : « يكون اعتماد الوكيل العقاري شخصيا و قابلا للإلغاء . »

و نظرا للطابع الشخصي للاعتماد في نشاط الوكيل العقاري ، يتم إلغاؤه في حالة وفاة صاحبه. ولكن السؤال الذي يمكن طرحه هو كيف يمكن التأكد من وفاة صاحب الاعتماد ؟ و ما هي المدة القانونية التي يمكن ان يعتمد عليها الوزير المكلف بالسكن من اجل التصريح بإلغاء اعتماد الوكيل العقاري ؟ يكون التأكد من الوفاة من خلال سجلات الحالة المدنية.

<u>2/ الحالة الثانية :</u> ان الحالة الثانية التي يمكن للوزير المكلف بالسكن ان يصرح بإلغاء اعتماد الوكيل العقاري ، هي حالة تخلي صاحب الاعتماد ، عنه و في هذه الحالة أيضا يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد ، و لكن ماهي المدة القانونية المطلوبة التي يجب ان يصرح فيها صاحب الاعتماد بتخليه عن الاعتماد ؟ بمعنى تخليه عن ممارسة نشاط الوكيل العقاري ؟

ولكن ما يلاحظ هو انه في كلا الحالتين إلى حالة وفاة صاحب الاعتماد او تخليه عن ممارسة نشاطه ، يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد في اجل لا يتعدى شهرا .
و لكن السؤال هو ما هو التاريخ الذي من خلاله يبدأ حساب مدة شهر من اجل ان يصرح الوزير المكلف بالسكن بإلغاء الاعتماد ؟ [1]
وحسب رأينا فان مدة شهر بالنسبة لحالة وفاة صاحب الاعتماد فان ذلك يكون ابتداءا من تاريخ

---

[1] **انظر المادة** 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 يناير 2009 ج. عدد 6 ،

ثبوت حالة الوفاة وفقا لسجلات الحالة المدنية بينما فيما يخص حالة تخلي صاحب الاعتماد عن ممارسة نشاطه ، فيكون ذلك ابتداءا من معرفة مصالح الوزارة بتخلي صاحب الاعتماد عنه و ذلك بخضوعه لمراقبة دورية من طرف هذه المصالح او بقيام صاحب الاعتماد بإخطار مصالح التابعة لوزارة السكن بتخليه عن الاعتماد ، و بالتالي عن ممارسة نشاط الوكيل العقاري .

و في هذا الصدد و تدعيما لما جاء في نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر ، فقد جاء في نص المادة 32 فيما يخص عدم مزاولة الوكيل العقاري لنشاطه فقد أجابت هذه المادة على هذه التساؤلات حيث نصت على ما يلي : « يلزم الحاصل على اعتماد الوكيل العقاري مزاولة نشاطه في اجل أقصاه 6 ستة اشهر ابتدءا من تاريخ استلامه الاعتماد ، أما في حالة عدم استغلال الاعتماد في الآجال المذكورة أعلاه ، يمكن للوزير المكلف بالسكن ان يقوم بتعليقه او إلغائه إلا إذا قام الحاصل على إثبات حالة القوة القاهرة . »

وعليه نفهم من هذه المادة ان المشرع الجزائري منح مدة 6 اشهر من اجل مزاولة نشاطه لصاحب الاعتماد ابتداءا من تاريخ استلامه للاعتماد ، أما في حالة عدم قيامه بذلك فانه يمكن للوزير المكلف بالسكن اتخاذ احد الاجرائين كما يلي :

1/ إما القيام بتعليق الاعتماد أي توقيفه لمدة زمنية معينة .

2/ و إما القيام بإلغاء الاعتماد نتيجة عدم قيام صاحب الاعتماد ، بمزاولة نشاطه ، إلا إذا قام هذا الأخير بإثبات وجود حالة قوة قاهرة منعته من مزاولة نشاطه في المدة المحددة قانونا و هي مدة 6 اشهر من تاريخ استلامه للاعتماد . و القوة القاهرة كما سبق تعريفها هي حادث غير متوقع لا يمكن مقاومته خارج عن إرادة الأطراف ، كالزلزال ، الطوفان ، [1]

ولكن ما يلاحظ هو ان الوزير المكلف بالسكن يقوم باتخاذ هذا الإجراء أي التصريح بإلغاء الاعتماد او تعليقه ، بصفة انفرادية دون الرجوع إلى رأي اللجنة ، أي لجنة الاعتماد ، كما هو مشروط قبل حصول المترشح على الاعتماد أي قبل ان يصدر الوزير المكلف بالسكن قرار يمنح الاعتماد يقوم أولا باستشارة لجنة الاعتماد كما ذكرناه سابقا.

[1] Voir Terki nourddine –op cit p 32 - 33

كما نصت الفقرة الثانية (2) من المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 على انه يجب ان تقيد عبارة الإلغاء في سجل الوكلاء العقاريين كما هو منصوص عليه.

كما يجب أيضا الشطب من السجل التجاري باعتباره ان الوكيل العقاري ، هو شخص تاجر و مقيد في السجل التجاري ، و عليه و بما انه توقف عن مزاولة نشاطه عليه القيام بإخطار السجل التجاري بذلك.

و في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية نص على كل من حالة وفاة صاحب الاعتماد و كذا بطلان الاعتماد.
حيث جاء في نص المادة 15 منه علي بطلان الاعتماد الممنوح للقائم بإدارة الأملاك العقارية.
حيث انه يصرح الوزير المكلف بالسكن ببطلان الاعتماد في حالات [1] محددة و هي :

1/ في حالة ما إذا تخلى صاحب الاعتماد عن اعتماده و هي الحالة التي ذكرتها المادة 36 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري .
2/ في حالة ما إذا توفى صاحب الاعتماد ، وهي كذلك التي نصت عليها المادة 36 من نفس المرسوم و الذي ألغى المرسوم التنفيذي 154/97 بإدارة الأملاك العقارية.
3/ في حالة ما إذا تم حل الشركة الحائزة للاعتماد نلاحظ من خلال ذلك كيف كان للوزير المكلف بالسكن سلطة واسعة للتصريح ببطلان الاعتماد.

حيث انه لم تحدد مدة زمنية معينة لحائز الاعتماد و إلا اعتبر متخليا عنه و هذا ما كان يفتح المجال لعدم اطمئنانه ؟.

كما انه و في إطار المرسوم التنفيذي 7/ 154 السالف الذكر نصت المادة 14 منه انه على الوزير المكلف بالسكن ، اتخاذ التدابير التحفظية الضرورية في حالة وفاة القائم بإدارة الأملاك العقارية [2] لما يكون الشخص طبيعي و يتخذها أيضا في حالة حدوث أي مانع أخر لأي قائم بإدارة الأملاك العقارية يحول دون مواصلة ممارسته لمهامه.

---

[1] ا نظر جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، المرجع السابق ص 152
[2] جلال شفيقة ،نفس المرجع ص 153

فالوزير المكلف بالسكن كان بتأثر باتخاذ التدابير التحفظية ، و لا تشاركه هنا أيضا في ذلك اللجنة التي تبدي رأيها عند منح الاعتماد للمترشح للقيام بمهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية و هناك جملة من الملاحظات حول ما كان العمل به في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 و ما تم تعديله من خلال المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري خاصة ان هذا الأخير ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 154/97 .

الفرع الثاني : عقوبة السحب المؤقت لاعتماد الوكيل العقاري

كما سبق وقلنا ان العقوبة الإدارية بغلق المحل ، او سحب الرخصة و التوقيف المؤقت او النهائي عن ممارسة النشاط او المهنة ، تمس مصدر رزق المدن المباشرة [1] . و بما ان نشاط الوكيل العقاري من النشاطات التي تتطلب الحصول على الاعتماد قبل ممارسة ذلك ، فان الوكيل العقاري و بعد حصوله على الاعتماد و عند ارتكابه لمخالفات تتعلق أساسا بممارسة مهنته ، يمكن ان يتعرض لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد كما جاء ذلك في نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري و التي نصت على : « يمكن للوزير المكلف بالسكن ، القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة او نهائية حسب الحالة ... ».

و هنا يمكن طرح عدة أسئلة في هذه النقطة :

هل يسحب الوزير المكلف بالسكن الاعتماد ، دون الأخذ برأي لجنة الاعتماد كما هو معمول به عند منحه للاعتماد ؟ أم يقوم الوزير المكلف بالسكن بسحب الاعتماد دون اخذ رأي لجنة الاعتماد ؟ وما هي حالات سحب الاعتماد مؤقتا.؟

بالرجوع إلى نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف نجد أنها نصت على ان الوزير المكلف بالسكن يقوم بسحب الاعتماد و لكنها لم تحدد ما إذا كان على الوزير ان يستشير لجنة الاعتماد قبل سحبه للاعتماد . و لكن و بالرجوع إلى المادة 22 من نفس المرسوم [2] نجدها قد نصت على جملة من المهام التي تقوم بها اللجنة من بينها :« دراسة كل ملف لسحب اعتماد الوكيل العقاري الذي يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن و إبداء رأيها فيه » .

[1] انظر عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 320
[2] انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 يناير 2009

و لكن الإشكال هو ان هل وزير السكن ملزم باستشارة لجنة الاعتماد قبل سحبه الاعتماد ؟ حيث ان النص ليس واضحا في هذه النقطة . فمن المنطقي بما ان الوزير قبل منحه للاعتماد يقوم باستشارة اللجنة ، فلابد ان يستشيرها أيضا عند قيامه بسحب الاعتماد .

و نلاحظ أيضا على نص المادة 22 انه على الوزير المكلف بالسكن ان يقوم بعرض سحب اعتماد الوكيل العقاري على اللجنة و إبداء رأيها فيه ، دون تحديد طبيعة هذا الرأي ، حيث هناك 3 أنواع من الآراء [1] : الرأي البسيط الاستشاري ، الرأي الإلزامي ، و الرأي المطابق إلزامي طلبه و الأخذ به .

- و عليه هل رأي اللجنة هنا هو رأي الإلزامي أم مجرد رأي استشاري و الوزير المكلف بالسكن غير ملزم به بل يمكن له مخلفته ، و هنا يمكن ما هي الفائدة من هذا الرأي إذا كان غير إلزامي ما دام ان سلطة القرار تبقى بيد الوزير المكلف بالسكن ؟
- من خلال ما سبق بيانه يتضح ان رأي اللجنة غير إلزامي بالنسبة للوزير المكلف بالسكن فيمكن ان يأخذ به و يمكن ان لا يأخذ به .

أولا : حالات السحب المؤقت للاعتماد :

جاء في المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 حالات السحب المؤقت لاعتماد الوكيل العقاري باعتبارها عقوبة إدارية حيث نصت على ما يلي :

« ... يصدر السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة اشهر في حالة :

1/ عدم التنفيذ الجزئي و غير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن.

2/ عدم احترام قواعد و أعراف المهنة » .

من خلال ذلك نجد المشرع الجزائري قد نص على سبيل الحصر على حالتين فقط يمكن للوزير المكلف بالسكن ان يصدر بشأنهما السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تزيد عن 6 اشهر وهي في حالة عدم قيام الوكيل العقاري بالتنفيذ الجزئي و ليس الكلي و غير المبرر للالتزامات المتفق عليها مع الزبائن [2] وذلك لان الوكيل العقاري هو وكيل عن مالك العقار او الزبون أي موكله حيث انه ،

---

[1] محاضرات غير مطبوعة للأستاذ بن ناجي شريف ، العقيد على طلبة الماجستير ، فرع قانون الإعمال ، سنة 2008-2009

[2] اظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر

وطبقا للقواعد العامة يقتضي عليه ان يقوم بتنفيذ التزاماته اتجاه زبائنه بعناية الرجل العادي ، وإلا تعرض لعقوبة سحب الاعتماد المؤقت.

كما انه في حالة مخالفة الوكيل العقاري و عدم احترامه لقواعد و أعراف المهنة أي مهنة الوكيل العقاري يتعرض أيضا لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد لأنه من بين الالتزامات المترتبة عليه كما جاء ذلك في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 18/09 هو أدائه لالتزاماته اتجاه زبائنه وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم 18/09 و حسب أعراف المهنة. ولكن فيما يخص عدم احترام أعراف المهنة ، حيث ان هذه الأخيرة تعرف مجالا واسعا في ميدان قانون الأعمال ، لكن هل يوجد في القانون ما يجعلنا نعتبر الأعراف المهنية قوانين ؟

في الوقت الحالي أعراف المهنة لا يحددها القانون ، بل توضع من قبل ممارسين حتى ينظموا أنفسهم بأنفسهم كما هو الأمر بالنسبة لغرف التجارة و الصناعة [1] . حيث ان المهنيين يضعون قواعد يتبعها الممتهنون كما هو عليه الحال بالنسبة للغرف التجارية ، الصناعية ، الثقافية ، و غرف الموثقين [2] .

في حين انه في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ، في مادته 16 نص على عقوبة السحب المؤقت للاعتماد و هي عقوبة كانت خاصة فقط بالشخص المعنوي من خلالها يتم سحب الاعتماد مؤقتا إذا لم تبلغ التعديلات ، كما انه في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 لم يتم تحديد مدة السحب المؤقت للاعتماد ، و لذلك فان المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بالوكيل العقاري قد تدارك النقص الذي كان موجودا في المرسوم التنفيذي 154/97 ، فيما يخص مدة السحب المؤقت للاعتماد و قام بتحديدها كما سبق بيانه ، من خلال نص المادة 37 منه و حدد مدة السحب المؤقت للاعتماد بمدة <u>لا تتجاوز 6 اشهر</u> في الحالات التي تم ذكرها ، وهذا حتى لا يسمح للإدارة بالتعسف في استعمال السلطة الممنوحة لها في توقيع عقوبة السحب المؤقت للاعتماد . و حتى يستطيع صاحب الاعتماد من إعادة مزاولة نشاطه بعد انتهاء المدة ، حتى لا يبقى ينتظر لمدة زمنية طويلة . كما كان عليه في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 ، و عليه فقد حسن المشرع عند قيامه بتحديد مدة السحب المؤقت للاعتماد وهو بذلك وافق ما نصت

---

[1] ا نظر جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، المرجع السابق ص 155

[2] محاضرات غير مطبوعة للأستاذ بن ناجي شريف ، العقيد على طلبة الماجستير ، فرع قانون الأعمال ، سنة 2008-2009

عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 40/97 المتعلق بمدونة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيد في السجل التجاري حيث نصت على انه :

« يجب ان يستوفي النص التنظيمي المذكور في المادة 4 أعلاه كذلك على ما يلي :

– يتضمن بيان المخالفات و التجاوزات التي يترتب عليها حسب الحالة.

– وقف الممارسة مؤقتا مع توضيح مدة هذه الأخيرة ، فالمادة توجب ان تكون مدة وقف من الممارسة المؤقتة محددة ، وبذلك قد وافقت أحكام المرسوم التنفيذي 18/09 أحكام المرسوم التنفيذي 40/97 [1] فيما يخص تحديد مدة السحب المؤقت للاعتماد بتحديدها لمدة 6 اشهر.

---

[1] المرسوم التنفيذي 40/97 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق ل18 يناير سنة 1997 يتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها (الجريدة الرسمية العدد 5 لسنة 1997) المتمم بالمرسوم التنفيذي 2000-313 المؤرخ في 14 أكتوبر سنة 2000.

المطلب الثاني : العقوبات الإدارية النهائية و عقوبات اخرى وفقا لقوانين أخرى

بعدما بينا من خلال المطلب الاول العقوبات الإدارية المؤقتة ، فان هناك حالات لعقوبات إدارية نهائية و هي حالة السحب النهائي للاعتماد و كذا حالة السحب الاعتماد رسميا من طرف وزير السكن . و الى جانب العقوبات الإدارية هناك عقوبات اخرى تكون وفقا لقانون العقوبات و التي نص عليها المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري .
لذلك سوف نعالج هذا المطلب من خلال فرعين :

نتناول في الفرع الاول : عقوبة سحب الاعتماد نهائيا و سحبه رسميا.

أما الفرع الثاني : فنخصصه لعقوبات اخرى وفقا لقوانين أخرى.

الفرع الأول : عقوبة سحب الاعتماد نهائيا و سحبه رسميا.

بعدما بينا الحالات التي يسحب فيها الاعتماد مؤقتا ، هناك حالات أخرى يسحب فيها الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن .

أولا : عقوبة سحب الاعتماد نهائيا من الوكيل العقاري: نصت على عقوبة السحب النهائي لاعتماد الوكيل العقاري ، الفقرة 2 من المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري و قد نصت على انه :

« يصدر السحب النهائي في حالة :

– التنكر المتعمد بصفة متكررة للالتزامات المسندة إليه.

– إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة.

– إذا كان تعليق او توقيف النشاط غير مبررين و لم يعلن عنهما في اجل اثني عشر (12) شهرا »

حيث انه و من خلال نص هذه المادة نجد ان المشرع الجزائري قد حدد على سبيل الحصر لا المثال الحالات التي يتم فيها السحب النهائي للاعتماد.

نتعرض لكل حالة على حدى ، حيث ان عقوبة السحب النهائي للاعتماد ، تشمل الوكيل العقاري سواءا كان شخصا طبيعيا او معنويا .

1/ **فالحالة الأولى :** التي يسحب فيها الاعتماد نهائيا هي التنكر المتعمد و بصفة متكررة للالتزامات المسندة للوكيل العقاري ن وما يفهم من ذلك هو انه يوجد شرطان :الاول : و هو ان يكون التنكر للالتزام أتى متعمدا أي مقصودا من طرف الوكيل العقاري و ان نيته قد اتجهت إلى قصد عدم تنفيذ هذه الالتزامات ، فتعمد الوكيل العقاري هنا لعدم تنفيذه لالتزاماته ، يثبث سوء نيته في أدائه لمهامه.

أما الشرط الثاني : فهو تكرار هذا التعمد في عدم تنفيذ الالتزامات من طرف الوكيل العقاري . فلا يكفي حدوثه مرة واحدة او مرتين حتى يسحب منه الاعتماد نهائيا ، بل يجب ان يتم بصفة متكررة اعتياده على عدم تنفيذه للالتزامات المسندة إليه.

2/ **أما الحالة الثانية :** التي قد تكون سببا في سحب الاعتماد نهائيا هي إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة ، و هي عدم توفر شرط من الشروط التي نصت عليها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بمهنة الوكيل العقاري .

ولكن السؤال الذي يمكن طرحه هو ان المادة 37 في الفقرة 2 منها نصت على :

« ... إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة ، فهل يجب ان تكون كل الشروط غير متوفرة ؟ أم يكفي عدم توفر شرط من الشروط التي ذكرتها المادة 8 فقط حتى يتمكن سحب الاعتماد بصفة نهائية ؟

بما ان النص لم يحدد ذلك يمكن ان نفهم ان المشرع قصد من وراء ذكر – إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة – ، هو انه يكفي عدم توفر شرط واحد كافي لسحب الاعتماد بصفة نهائية و ذلك كالحالة التي يفقد فيها صاحب الاعتماد لشرط الأهلية كفقدانه للأهلية بسبب الجنون او العته مثلا.

3/**أما الحالة الثالثة :** التي نصت عليها المادة 37 و التي يسحب فيها الاعتماد بصفة نهائية و هي إذا كان توقيف او تعليق النشاط غير مبررين ، و لم يعلن عنهما في اجل اثني عشر (12)

شهرا . ففي حالة توقف صاحب الاعتماد عن ممارسته لنشاطه بدون ذكره لمبرر ذلك التوقف و لم يعلن عن التوقف في اجل اثني عشر شهرا .

و لكن ما هو التاريخ الذي يتم من خلاله حساب مدة اثني عشر (12) شهرا ؟ يفهم من نص المادة ان المدة اثني عشر (12) شهرا يبدأ حسابها من تاريخ التوقف او تعليق النشاط و لكن هل الوزير المكلف بالسكن وحده من له الصلاحية سحب الاعتماد بصفة نهائية ، و هل يستشير في ذلك اللجنة المكلفة بالاعتماد ؟ بالرجوع إلى نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري [1] نجدها نصت على انه :

« يمكن للوزير المكلف بالسكن القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة او نهائية دون ذكرها رجوعه إلى لجنة الاعتماد في التصريح بالسحب النهائي او المؤقت و هذا ما يسمح في بعض الحالات بالتعسف في استعمال السلطة ، فلماذا عند منحه للاعتماد الوكيل العقاري يتم الأخذ برأي لجنة الاعتماد في حين انه في الحالة العكسية و هي حالة سحب الاعتماد لا يؤخذ برأي هذه اللجنة ؟ حيث أن المشرع لم ينص صراحة على أخذ رأي اللجنة في حالة سحب الاعتماد.

و لكن في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المنغلق بإدارة الأملاك العقارية ، كانت هناك حالة واحدة يسحب فيها الاعتماد بصفة نهائية ، إذا ارتكب حائزه مخالفات خطيرة ضد التشريع و التنظيم المعمول بهما او ضد أعراف المهنة [22] .

هذه العقوبة كانت توقع على القائم بإدارة الأملاك العقارية ، سواءا كان شخص طبيعي او معنوي لكنه لم يحدد هذه المخالفات الخطيرة ضد التشريع او أعراف المهنة ، حيث ان الأعراف المهنية تعرف مجالا واسعا في ميدان قانون الأعمال كما سبق بيانه .

<u>ثانيا:حالة سحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن :</u>

ينتج عن كل حالة يصدر فيها حكم قضائي بسبب الغش الضريبي ، او مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات ، سحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن [3]

---

[1] اظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المؤرخ في 20 يناير 2009 ج. عدد

[2] ا ظر جلال شفيقة ، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، نفس المرجع 2003/2002 ص 155

[3] اظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر

فإذا ما حدث و ان قام الوكيل العقاري بغش ضريبي و صدر حكم قضائي بصدد ذلك يدينه ، و كذلك في حالة مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات ، و لكن ماهي هذه المبادلات ؟ هل يقصد المشرع المبادلات العقارية التي يقوم بها الوكيل العقاري ؟ يمكن القول أن الأمر يتعلق بالمبادلات العقارية.

ان السحب الرسمي للاعتماد في حالة صدور حكم قضائي ، يدين الوكيل العقاري بسبب الغش الضريبي او مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات ، هو عقوبة تكميلية متعلقة بعقوبة جنائية ، فعقوبة السحب الرسمي للاعتماد هي عقوبة تكميلية بقوة القانون ، لا تحتاج إلى صدور الحكم بها من جهة قضائية حيث تنص المادة 4 من الأمر رقم 66– 156 المؤرخ في جوان 1966 و المتضمن قانون العقوبات و المعدلة بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 : « ... العقوبات التكميلية هي تلك التي لا يجوز الحكم بها مستقلة عن عقوبة أصلية ، فيما عدا الحالات التي ينص عليها القانون صراحة و هي إما إجبارية او اختيارية . ».

و بذلك تكون عقوبة سحب الاعتماد ما هي إلا عقوبة تكميلية للعقوبة الأصلية التي حكم بها القاضي.

كما يسحب الاعتماد أيضا بصفة رسمية إذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية ، وهي الحالة الثانية التي نصت عليها المادة 38 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، فإذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية بعد إعساره ، و صدر حكم يقضى بتصفية أمواله ، يسحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن.

وقد جاء في نص المادة 18 مكرر من قانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 من قانون العقوبات فيما يخص العقوبات المطبقة على الأشخاص المعنوية في الفقرة الثانية (2) منه: واحدة الثاني:من العقوبات التكميلية الآتية :

– حل الشخص المعنوي .

– غلق المؤسسة او فرع من فروعها لمدة لا تتجاوز خمس سنوات .

– الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة لا تتجاوز خمس سنوات .

– المنع من مزاولة نشاط او عدة أنشطة مهنية او اجتماعية بشكل مباشر او غير مباشر نهائيا او لمدة لا تتجاوز خمس (5) سنوات .....

و هذه العقوبات التكميلية خاصة بالشخص المعنوي دون الشخص الطبيعي.

الفرع الثاني : عقوبات أخرى وفقا لقوانين أخرى.

إلى جانب العقوبات الإدارية التي يمكن ان تسلط على الوكيل العقاري سواءا كان شخصا طبيعيا او معنويا ، إلى جانب ذلك نص المشرع الجزائري على عقوبات جنائية وفقا لقانون العقوبات الجزائري ، و التي يمكن ان تقع على الوكيل العقاري سواءا كان شخصا طبيعيا او معنويا، و لكن هذه العقوبات يمكن القول أنها قد تم إقصاؤها تدريجيا ، حيث ان البيروقراطية في الجزائر أكلت العقوبات القضائية ، أما في القانون الفرنسي ، فهناك تمييز بين العقوبات الإدارية ، و العقوبات القضائية حيث ان العقوبات الإدارية هي عقوبات مؤقتة (provisoire) و العقوبات القضائية هي عقوبات نهائية (définitif).[1]

والى جانب ذلك هناك عقوبات نص عليها قانون الممارسات التجارية وهو القانون 02/04المعدل و المتمم بالقانون 06/01 [2]

لذلك سوف نعالج هذا من خلال نقطتين أساسيتين :

أولا : عقوبات وفق لقانون العقوبات .

ثانيا : عقوبات وفقا لقانون 02/04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية .

ثالثا: عقوبات وفقا للقانون 01/05 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما

[1] بن ناجي شريف .محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير فرع قانون الأعمال سنة 2010/2009 (غير مطبوعة)

[2] قانون 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية (ج.ر عدد 41) المعدل و المتمم بقانون 06/10 المؤرخ في 15 غشت (ج.ر عدد46)

أولا: عقوبات وفقا لقانون العقوبات:

1: عقوبة التصريح الكاذب .

نص المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ، على عقوبة التصريح الكاذب المتعلقة بممارسة الوكيل العقاري لنشاطه و أدائه لمهامه ،حيث جاء في نص المادة 39 منه على انه: «يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لأحكام قانون العقوبات .»

و من خلال نص هذه المادة ، يمكن ان نطرح سؤال و المتمثل في ما يلي :

ما هو التصريح الكاذب الذي يعاقب عليه الوكيل العقاري ؟ هل التصريح الكاذب بالمداخيل التي يجنيها الوكيل العقاري عند ممارسته لمهنته ؟ أم يتعلق الأمر بتقديم عروض كاذبة ؟

و بما ان المادة 39 من المرسوم التنفيذي 18/09 كما سبق بيانه قد نصت على الرجوع الى قانون العقوبات ، نجد في القسم السابع منه و المعـنون : «بالجرائم المتعلقة بالصناعة و التجارة و المزايدات العمومية ».

حيث نص في المادة 172 من قانون 90-25 المؤرخ في 14 يوليو 1990 على ما يلي : « يعد مرتكبا لجريمة المضاربة غير المشروعة ، و يعاقب بالحبس من ستة اشهر الى خمس سنوات . و بغرامة من 5000 إلى 100.000 دج كل من أحدث بطريق مباشر او عن طريق وسيط رفعا او خفضا مصطنعا في أسعار السلع او البضائع او الأوراق المالية العمومية او الخاصة او شرع في ذلك :

1/ بترويج أخبار او أنباء كاذبة مفرضة عمدا بين الجمهور.

2/ او بطرح عروض في السوق بغرض إحداث اضطرابات في الأسعار.

3/ او بتقديم عروض بأسعار مرتفعة عن تلك التي كان يطلبها البائعون .

4/ او بالقيام بصفة فردية او بناء على اجتماع او ترابط بأعمال في السوق ، الشروع في ذلك بغرض الحصول على ربح غير ناتج عن التطبيق الطبيعي للعرض و الطلب.

5/ او بأي طرق او وسائل احتيالية. »

2:عقوبة عدم التزام الوكيل العقاري بالسر المهني :

كما بيناه سابقا ، فيما يخص التزامات الوكيل العقاري ، وكما جاء ذلك في المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، حيث جاء فيها ما يلي :
« يلزم الوكيل العقاري تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به بالسر المهني »

فمن خلال هذه المادة نستنتج ان عدم التزام الوكيل العقاري بالسر المهني يكون ذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

و المقصود بالتشريع المعمول به ، هو القانون المعمول به فيما يخص عقوبة إفشاء السر المهني ، و هنا لابد من الرجوع إلى قانون العقوبات ، حيث نجد هذا الأخير قد نص في المادة 301 من الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات و المعدل بموجب القانون 04/82 المؤرخ في 13 فبراير 1982 على انه :

« يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة اشهر و بغرامة من 500 إلى 5000 د.ج الأطباء و الجراحون و الصيادلة و القابلات ، و جميع المؤتمنين بحكم الواقع او المهنة او الوظيفة الدائمة او المؤقتة على أسرار ، أدلى إليهم بها و افشوها في غير الحالات التي يوجب عليهم القانون إفشاءها و يصرح لهم بذلك. »

فهل يمكن تطبيق أحكام هذه المادة رغم أنها جاءت عامة على الوكيل العقاري في حالة قيامه بإفشاء السر المهني ؟

بما ان المادة 33 من المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري ، أنها قد ألزمت الوكيل العقاري بالسر المهني ، و ذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، و بما انه لم ينص على عقوبة إفشاء السر المهني ، ففي هذه الحالة نرجع إلى تطبيق الأحكام التي جاء بها قانون العقوبات و بما ان المادة 301 من قانون العقوبات ، نصت صراحة على تعلقها بجميع الأشخاص المؤتمنين بحكم الواقع او المهنة على الأسرار و قاموا بإفشائها ، و عليه تطبق عليهم العقوبات التي نصت عليها .

و باعتبار ان الوكيل العقاري هو صاحب مهنة فان أحكام المادة 301 من قانون العقوبات تطبق على الوكيل العقاري في حالة إفشائه للإسرار المهنية لكن ما هي المعلومات التي لا يمكن للوكيل

العقاري ان يقوم بإفشائها و إلا كان قد قام بإفشاء السر المهني ؟ لأن المشرع لم يحدد طبيعة المعلومات التي عند تقديمها يعتبر مرتكبا لجريمة إفشاء السر المهني.

كما ان الالتزام بالسر المهني كان مشروطا في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ، و كان معاقب عليه وفقا لأحكام قانون العقوبات [1]

ثانيا:عقوبات وفقا للقانون 02/04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية .

كما سبق و بيناه فيما يخص التزامات الوكيل العقاري كما جاء ذلك في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 18/09 السالف الذكر في الفقرة الخامسة منه على انه يجب على الوكيل العقاري إلصاق جدول الأتعاب و التعريفات بصفة مرئية و واضحة للزبائن ، كما تم النص على هذا الالتزام في القانون الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات 02/04 و الذي تم تعديله بالقانون 06/10 المؤرخ في 15 غشت سنة 2010 (ج.ر.عدد 46) .

في المادة 4 منه حيث نصت على ما يلي : يتولى البائع وجوبا إعلام الزبائن باسعارو تعريفات السلع و الخدمات ، و بشروط البيع

و بما ان الوكيل العقاري هو صاحب خدمة فم بين التزاماته ان يقوم بإلصاق جدول التعريفات بصفة واضحة و مرئية على الزبائن ، و عليه فانه في حالة إخلاله بهذا الالتزام يتعرض للعقوبة و التي نصت عليها المادة 31 من القانون 02/04 السالف الذكر و التي جاءت تحت عنوان المخالفات والعقوبات حيث نصت هذه المادة على انه :
«يعتبر عدم الإعلام بالأسعار و التعريفات ، مخالفة لأحكام المواد من 4 و 6 و 7 من هذا القانون ، و يعاقب عليه بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000) .

و عليه فانه في حالة عدم التزام الوكيل العقاري بالقيام بإلصاق جدول التعريفات يتعرض لهذه العقوبة و المتمثلة في غرامات مالية و ذلك بما ان المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري قد أشار من خلال تأشيراته إلى القانون 02/04 المؤرخ في 23 يونيو 2004

---

[1] انظر خلال شفيقة إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي نفس المرجع ص 157-158 .

يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية و المعدل بالقانون 06/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 (ج.ر.عدد 46) .

ثالثا: عقوبات وفقا للقانون 01/05 المتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما

جاء في نص المادة 32 من القانون 01/05 على أنه:"يعاقب كل خاضع يمتنع عمدا وبسابق معرفة عن تحرير أو ارسال الإخطار بالشبهة المنصوص عليه في هذا القانون بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج دون الإخلال بعقوبات أشد وبأي عقوبة تأديبية أخرى.

رابعا: عقوبة وفقا للقانون 08/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل14 غشت سنة 2004 يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية (الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 2004 ص 4) حيث أن المادة 40 منه نصت على أنه:"مع مراعاة العقوبات المنصوص عليها في التشريع الذي يحكمها يعاقب على ممارسة نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري دون الرخصة أو الإعتماد المطلوبين بغرامة من 50.000 دج إلى 500.000 دج.

علاوة على ذلك يقوم القاضي بغلق المحل التجاري.

وفي حالة عدم التسوية خلال ثلاث (3) أشهر إبتداءا من تاريخ معاينة الجريمة، يقوم القاضي تلقائيا بشطب السجل التجاري.

هذه هي مجمل العقوبات التي يتعرض لها الوكيل العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته .

الخـاتــمـــــــــــة.

إن مهنة الوكيل العقاري ، جاءت نتيجة مطالبة أصحاب هذه المهنة من اجل تنظيمها ، خاصة بعد الفوضى التي كانت تسود هذه المهنة ، و هذا ما أدلاه رئيس الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية (F.N.A.I) حيث ان هذه المهنة تمارس من طرف أشخاص ليس لهم أي علاقة مع المهنة ، و أكد على لن الفوضى الموجودة في هذا النشاط لا تتعلق فقط بوجود فراغ قانوني (ثغرة قانونية) ، و لكن أيضا غياب المهنية بالنسبة لأي مالك وكالة عقارية .[1]

حيث ان الاتحاد الوطني للوكالات العقارية طالب وزارة السكن من اجل تنظيم نشاط الوكالات العقارية و الخروج من حالة الفوضى كما طالبوا ان تكون من طرف أشخاص تتوفر فيهم مؤهلات و ذلك يعتبر تأمينا للزبون .

حيث ان غياب علاقة عقدية مع الزبون و وجود غش ضريبي هي بعض المشاكل التي تطرح في إطار هذه المهنة[2] . حيث انه و بعد وضع (F.N.A.I) لمشروع تنظيم هذه المهنة لدي الوزارة الوصية تمت الاستجابة لذلك ، و بعد صدور المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم هذه المهنة ، ظهرت هناك عدة تخوفات لدي أصحابها ، خاصة فيما يتعلق بتقلص مداخيلهم بعد صدور هذا المرسوم التنفيذي ، و الذي حدد من خلاله اجر كل من الوكالة العقارية ، الوسيط العقاري ، القائم بإدارة الأملاك العقارية .

كما ان أصحاب هذه المهنة وجهوا رسالة إلى وزارة السكن نور الدين موسى في الهدف من تطبيق هذه النصوص ، أي نصوص المرسوم التنفيذي 18/09 خاصة التي تتعلق بنوعية المتعامل ، حيث ان تحليل النصوص الجديدة التي تنظم النشاط و بمقتضى دخول تطبيق التنظيم الجديد الخاص بنشاط الوكيل العقاري خطر على الوكالات هناك حوالي 6000 وكالة على المستوى الوطني وهم مهددون بالغلق ، وحوالي 18 000 شخص سوف يضيع مدخوله و ذلك بسبب اشتراط المرسوم الجديد ان يتوفر في الوكيل العقاري شرط المؤهلات الجامعية او شهادة تقني سامي .[3]

---

[1] Article Hakim Kateb – journal l'exprition le 17 / 5 / 06 –P 07

[2] Article de Omar Sadki – journal le qutidien d'Oron Mercredi le 17 / mai / 2006 P 04

[3] Article – Mourad Kezzar – journal liberté le 17 / 12 / 2009 P15

و بهذا الصدد قدمت الفدرالية الوطنية للوكالات العقارية (F.N.A.I) طعنا لدى مجلس الدولة من اجل المراجعة أحكام هذا المرسوم خاصة المواد المتعلقة بشرط المؤهلات الجامعية . فبعدما كانت المهنة هي التي تطالب بالتنظيم أصبح أصحاب هذه المهنة ، هم من يطالبون بإلغاء أحكام بعض مواد هذا التنظيم التي هي حسب نظرهم غير مناسبة لهم .

و ربما ذلك راجع إلى وجود خلل بين أصحاب هذه المهنة ، و السلطات التي قامت بإصدار هذا التنظيم. ونتيجة لذلك صدر المرسوم التنفيذي 296/11 الذي يعدل أحكام المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري من بينها المواد الخاصة بالمؤهلات المهنية كما سبق بيانه.كما أنه فيما يخص إدارة الأملاك العقارية فإن مهمتهم تكاد تكون منعدمة من الناحية العملية وذلك لكون أن نشاطهم يتعلق اساسا بتسيير وإدارة الأملاك العقارية خاصة الملكية المشتركةوالتي تعتبر نتيجة تنازل دواوين الترقية والتسيير العقاري عنها (O.P.G.I) والتي تعود في الغالب تسييرها من طرف دواوين الترقية (O.P.G.I)

كما أن الوسطاء العقاريين أيضا نلاحظ وجود شخصين فقط يمارسون هذا النشاط على المستوى الوطني مما يدل على انعدام وجود وسطاء عقاريين شرعيين مفيدين في السجل التجاري.

وقد عالج المرسوم التنفيذي 296/11 من خلال المادة 8 منه حالة الوكلاء العقاريين الذين يمارسون نشاطهم والذين أودعوا ملفاتهم لدى لجنة الاعتماد، حيث نصت هذه المادة على مايلي: " يرخص للمرشحين للحصول على الاعتماد الذين يمارسون نشاطهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والذين أودعوا ملفاتهم لدى لجنة الاعتماد، قصد تسوية وضعيتهم أن يتابعوا ممارسة نشاطهم شريطة التزامهم لأعراف وتقاليد المهنة وذلك حتى تتخذ لجنة الاعتماد قرارها.

حيث أنه وبعد الضجة التي أحدثها المرسوم التنفيذي 18/09 من خلال الشروط التي تضمنها رغم أن أصحاب المهنة هم الذين طالبوا بتنظيمها، فقد تدارك المشرع ذلك بالاستجابة مرة أخرى لمطالبهم من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 296/11 خاصة فيما يخص الشرط المتعلق بالمؤهلات المهنية، كما أن المهنة تطالب بوضع قانون لتنظيمها وليس مرسوم تنفيذي من أجل تفادي تعسف الإدارة.

قائـــمة المراجـــــــع :

1/ الكتب باللغة العربية :

1/ عمورة عمار – شرح القانون التجاري الجزائري، الجزائر سنة 2000.

2/ بلولة الطبيب – ترجمة بنوزة قانون الشركات طبعة 2008

3/ فيلالي علي – الالتزامات النظرية العامة للعقد الجزائر 2001

2/ المطبوعات الجامعية و المحاضرات :

* المطبوعات الجامعية :

بن خروف عبد الرزاق – التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري – مطبوعة جامعية– كلية الحقوق ، بن عكنون الجزائر 2007/2006

* المحاضرات :

بن ناجي شريف – محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير – فرع قانون الأعمال – سنة 2010/2009 (غير مطبوعة)

3/ الاطروحات و المذكرات :

* الاطروحات:

عزاوي عبد الرحمان – الرخص الإدارية في التشريع الجزائري . أطروحة دكتوراه كلية الحقوق بن عكنون 2006/2005.

* مذكرات الماجستير :

1/ بن حبيلس هدى – مبدأ عدم التمييز في القانون العام الاقتصادي كلية الحقوق بن عكنون 2010/2009.

2/ جلال شفيقة – إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن – 2002 / 2003 –كلية الحقوق ، بن عكنون – الجزائر .

3/ احمان اعمر – النشاط البنكي كنشاط اقتصادي منظم – سنة 2002/2001 كلية الحقوق – بن عكنون الجزائر.

4/ دومة نعيمة – حراسة و نقل الأموال و المواد الحساسة كنشاط مقنن في الجزائر – 2003/2002 كلية الحقوق– الجزائر .

5/ منصوري نادية – الترقية العقارية الخاصة–2002/2001 – كلية الحقوق – بن عكنون الجزائر.

6/ بكاي عيسى– نظام السجل التجاري بين القانون و الواقع، كلية الحقوق بن عكنون 2000–2001

7/ صبيات كريمة – مدي المستجدات في قانون الاستثمار لسنة 2001 – 2006/2005 – كلية الحقوق –بن عكنون الجزائر.

8/ حنفي آسيا – الضمانات الممنوحة للاستثمارات الأجنبية في الجزائر – 2008/2007 – كلية الحقوق –بن عكنون الجزائر.

8/ بوليلة فضيلة –إدارة وتسيير الملكية المشتركة– مذكرة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون 2007/2006

9/ عودي عبد الله – مهام المركز الوطني للسجل التجاري 2004/2003 كلية الحقوق –بن عكنون الجزائر.

10/ قاستل نور الدين – نظام القيد في السجل التجاري . وفي سجل الصناعة التقليدية والحرف (دراسة مقارنة مذكرة ماجستير كلية الحقاق 2008/2007.

4/ مقالات المجلات :

1/ بكاي عيسى – النظام القانوني للرخصة و ممارسة الأنشطة التجارية – المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية – العدد 3 لسنة 2008 صفحة 167 – 188

2/ لباد ناصر – السوق العقارية محاولة تعريف – المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية العدد 1 لسنة 2008 الصفحة 151 – 183

القواميس

– ابتسام القرام – قاموس المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري باللغتين العربية و الفرنسية.

الكتب باللغة الفرنسية :

1/ ledoit André - la fonction immobilière dans l'entreprise (secteur privé – secteur public) 2éme édition 2004

2/ moyse jean marie Gy Amoyel – agent immobilier – vente – achat – location 14 éme Dalmas édition – 2008 .

3/DE LAUBADERE André – clawde venezia jean – traite de droit administratif tome 3 – 6éme édition 1997

4/ Benabent Alaine – droit civil – les contrats spéciaux civils et commerciaux 6éme édition 2004

5/ Laggounne walid- le contrôle de l'état sur les entreprises privées industrielles en Algérie- les éditions internationales 1996.

المجلات باللغة الفرنسية :

1/ Bennadji cherif – la notion d'activités règlementés revue de l'E.N.A volume 10 numéro 2 2000 P25-42.

2/ Bernard Boloc Ventes-Transports et autres contrats commerciaux revue trimestrielle de droit commercial et de droit économique N=° 4 2007 P826.

3/ Patrice Bouteiller-Compte spéciale de l'agent immobilier juris classeur commercial – crédit et bource volume 3 FASC 348.

الملتقيات :

1/ Terki Nourddine – la force Majeure dans les contras international actes de séminaire sur la négociation des contras internationaux organisé par la chambre national de commerce a Alger les 7 et 8 juin 1993

المذكرات والأطروحات باللغة الفرنسية :

1- Abdat Nadia – l'agrément et l'investissement économique privés nationaux – mémoire pour le magistère institut de droit Alger 1988
2- Laggounne walid- le contrôle de l'état sur les entreprises privées industrielles en algérie- thése de Doctorat d'etat en droit 1994.

النصوص القانونية

1/ دستور 1996 (ج . ر العدد 76 العدد 1996) المعدل بقانون 03/02 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 ابريل 2002 .

و القانون رقم 19/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن التعديل الدستوري ، الجريدة الرسمية رقم 63 .

2/ القانون التجاري (قانون رقم 02/05 المؤرخ في 6 فبراير 2005 (رقم 11) المؤرخة في 2/9/ 2005 ص 8) المعدل و المتمم للأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري

3/ القانون المدني الأمر 75/ 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني و المعدل و المتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 يوليو 2005

4/ القانون 09/09 المؤرخ في 13 محرم 1431 الموافق لـ 30 ديسمبر 2009 يتضمن قانون المالية لسنة 2010 ج.ر عدد 78.ص 3.

5/ قانون رقم 08/04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ج. ر عدد 52 لسنة 2004.

6/ قانون 02/04 المؤرخ في 23 يونيو سنة 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية (ج . ر عدد 41) المعدد و المتمم بالقانون 06/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 (ج . ر عدد 46)

7/ قانون 02/04 المؤرخ في 23 يونيو سنة 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية (ج . ر عدد 41) المعدد و المتمم بالقانون 06/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 (ج . ر عدد 46)

8/ قانون 01/05 المؤرخ في 6 فبربير 2005 يتعلق بالوقاية من تبييض الأموال وتمويل الإرهاب ومكافحتهما الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2005 ص3

9/قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ج.ر العدد 44.

10/ الأمر 66. 156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون 01/09 المؤرخ في 25 فبراير 2009 ج.ر العدد 15.

11/ الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات ج . ر العدد 13 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 ج . ر العدد 15 لسنة 2005

12/ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ج . ر العدد 14) المعدل . بالقانون المدني رقم 05/07 الذي يعدل ويتمم الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007 ص3)

13/ المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 يتعلق بترفية الاستثمار ج.ر عدد ، المعدل بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار . ج.ر عدد14.

14/ المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري (ج . ر العدد 6 لسنة 2009) .

15/ المرسوم التنفيذي رقم 322/09 المؤرخ في 08-10-2009 يعدل المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري الجريدة الرسمية العدد 59.

16/ المرسوم التنفيذي 296/11 المؤرخ في 18غشت سنة 2011 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري الجريدة الرسمية العدد 48 ص 13 سنة 2011.

17/ المرسوم التنفيذي 154/10 المؤرخ في 17 يونيو سنة 2010 يتمم المرسوم التنفيذي 18/09 المؤرخ في 20 يناير 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري الجريدة الرسمية العدد 39 ص 12.

18/ المرسوم التنفيذي رقم 40/97 المؤرخ في 18 يناير 1997 و المتعلق بمعايير تحديد النشاطات و المهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري و تاطيرها (ج . ر العدد 5) و المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000- 313 المؤرخ في 14 أكتوبر سنة 2000 (ج . ر العدد 61 لسنة 2000 .)

19/ المرسوم التنفيذي 41/97 المؤرخ في 18 يناير سنة 1997 و المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 322/97 المؤرخ في 26 غشت سنة 1997 ج.ر عدد 5 و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 453/03 في 1 ديسمبر سنة 2003

20/ المرسوم التنفيذي رقم 39/97 المؤرخ في 18 يناير سنة 1997 يتعلق بمدونة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيد في السجل التجاري ج.ر عدد 5 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000- 334 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2000 و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 139/02 المؤرخ في 16 ابريل سنة 2002 .

21/ المرسوم التنفيذي رقم 91 / 454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و بضبط كيفيات ذلك ج . ر العدد 60 .

22/ قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج . ر العدد 52

23/ المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 مايو سنة 1997 يتعلق بإدارة الأملاك العقارية ج . ر العدد 28 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري

24/ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 يوليو سنة 2009 يحدد مبلغ و شكل الكفالة لممارسة مهنة الوكيل العقاري ج . ر العدد 59 سنة 2009 .

25/ القرار الوزاري المؤرخ في 4 فيفري 1998 الذي يحدد مقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية ج.ر العدد 16.

وثـائق من مصادر مختلفة:

1-معلومات مقدمة من المركز الوطني للسجل التجاري C.N.R.C

2- موقع الأنترنيت google.com

3- جريدة الشروق الأربعاء 11 فيفري 2009 الموافق ل 15 صفر 1430.

4-جريدة الخبر السبت 30 أكتوبر 2010 الموافق ل22 ذي القعدة 1431 مقال زبير فاضل ص5 الجزائر.

5- Journal liberté- Articles de Mourad Kezzar le 17-12-2009 p 15.

6- Journal l’expression- HATEB HAKIM- le 17-05-2006 p7

7- Journal le quotidien d’oran mercredi le 17-05-2006 p4 SADKI Omar.

الملاحق

الملحق1:

- قائمة لبعض النشاطات المقننة من بينها نشاط الوكيل العقاري.
- إحصائيات حول الوكيل العقاري (وكالة عقارية، قائم بإدارة الأملاك العقارية، الوسيط العقاري مقدمة من طرف المركز الوطني للسجل التجاري C.N.R.C
- نماذج عن بعض الوكالات العقارية، التي تنشط على مستوى ولايات من الوطن.

الملحق2:

-معلومات من مصادر مختلفة.

الملحق 3:

- المرسوم التنفيذي 09 / 18 المؤرخ في 23 محرم 1430 الموافق لـ 20 يناير سنة 2009. يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- المرسوم التنفيذي 09 / 322 المؤرخ في 2009/10/8 يعدل المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق بتنظيممهنة الوكيل العقاري.
- المرسوم التنفيذي 154/10 المؤرخ في 17 يونيو 2010 يتمم المرسوم التنفيذي 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 296/11 المؤرخ في 18 رمضان 1432 الموافق لـ 18 غشت سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 09/ 18 المؤرخ في 23 محرم 1430 الموافق لـ 20 يناير سنة 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 رجب عام 1430 الموافق 12 يوليو 209، يحدد مبلغ وشكل ممارسة مهنة الوكيل العقاري.
- قرار مؤرخ في 3 فبراير سنة 2011، يحدد نموذجي الاعتماد والبطاقة المهنية للوكيل العقاري.

الفهــــرس:

الموضوع	الصفحة
المقــدمة	01
الفصل الأول : شروط الدخول المتعلقة بنشاط الوكيل العقاري	**10**
المبحث الأول : الأملاك العقارية التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها	**12**
المطلب الأول : الأملاك العقارية في ظل المرسوم التنفيذي 18/09 المتعلق	**13**
بتنظيم مهنة الوكيل العقاري....................................	**14**
الفرع الأول:أنواع العقارات (العقارات المبنية و غير المبنية)...............	**16**
الفرع الثاني : الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او الحرفي او التجاري	**17**
المطلب الثاني : الملكية العقارية الخاصة و الملكية العقارية العامة	**18**
الفرع الأول: الملكية العقارية الخاصة....................................	**19**
الفرع الثاني : الملكية العقارية العامة....................................	**26**
المبحث الثاني : الشروط المتعلقة بالأشخاص................................	**28**
المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالأشخاص الطبيعية	**28**
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي	**32**
الفرع الثاني : الشرط المتعلق بالمؤهلات المهنية	**37**
المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالشخص المعنوية و جنسية كل من الشخص الطبيعي و المعنوي..	**37**
الفرع الأول: الشكل القانوني للشخص المعنوي............................	**40**
الفرع الثاني : جنسية الاشخاص المعنوية و الطبيعية........................	**48**
المبحث الثالث : التقنية القانونية المعتمدة من طرف المشرع الجزائري	**49**
المطلب الأول : تعريف الاعتماد طبيعته ، شكله ، و مجاله	**49**

الفرع الأول: تعريف الاعتماد وطبيعته.. 49
الفرع الثاني : شكل الاعتماد و مجاله 55
المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الاعتماد 56
الفرع الأول: مرحلة تكوين ملف الطلب.. 56
الفرع الثاني : مرحلة دراسة الطلب 58
<u>الفصل الثاني : شروط ممارسة استغلال نشاط المكيل العقاري : ....</u> 68
المبحث الأول :التزامات الوكيل العقاري 70
المطلب الأول : التزام الوكيل العقاري بابرام عقد وكالة مع الزبون و التزاماته بصفته وكيل.. 71
الفرع الأول: التزام الوكيل العقاري بإبرام عقد وكالة مع الزبون.................. 71
الفرع الثاني : التزام الوكيل العقاري بتنفيذ الوكالة على أكمل وجه و التزامه بتقديم ضمانات مالية... 77
المطلب الثاني: التزامات الوكيل العقاري المرتبطة بالمسؤولية................. 84
الفرع الأول : مسؤولية الوكيل العقاري الشخصية ، و مسؤوليته عن أفعال مساعديه 85
الفرع الثاني : التزام الوكيل العقاري بان يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية (تامين المسؤولية المدنية)...................... 90
المبحث الثاني : حقوق الوكيل العقاري 97
المطلب الأول : اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري...................... 99
الفرع الأول : اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري بتحديد قيمة العقار المعروض للبيع.. 100
الفرع الثاني : اجر الوكالة العقارية و الوسيط العقاري إذا كان الأمر يتعلق معروضة للتأجير... 102
المطلب الثاني: اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية........................... 106
الفرع الأول : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية في ظل المرسوم التنفيذي

154/97 106

الفرع الثاني : اجر القائم بإدارة الأملاك العقارية في إطار المرسوم التنفيذي 18/09... 107

المبحث الثالث : العقوبات المقررة في حالة إخلال الوكيل العقاري بالتزاماته .. 110

المطلب الأول : العقوبات الإدارية المؤقتة و عقوبة إلغاء اعتماد الوكيل العقاري.. 111

الفرع الأول : إلغاء اعتماد الوكيل العقاري.................................. 111

الفرع الثاني: عقوبة السحب المؤقت لاعتماد الوكيل العقاري.................. 115

المطلب الثاني: العقوبات الإدارية النهائية و عقوبات أخرى وفقا لقوانين أخرى. 119

الفرع الأول : عقوبة سحب الاعتماد نهائيا و سحبه رسميا 119

الفرع الثاني : عقوبات أخرى وفقا لقوانين اخرى.............................. 123

الخاتمـــة.. 128

قائمة المراجع.. 130

الملاحق... 137